



Kenmerk: ISchrouff 130013
Agendapunt nr.
Raadsvergadering d.d. 27 mei 2013

Vaals, 16-04-2013

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Sneeuwberglaan 20'

Voorstel

- Het bestemmingsplan 'Sneeuwberglaan 20' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPSneeuwberglaan20-on01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het winkelpand van de supermarkt Lidl aan de Sneeuwberglaan 20 te Vaals voldoet niet meer aan de huidige eisen die Lidl stelt aan haar winkelpanden. Om het winkelpand weer te kunnen laten voldoen aan de gewenste standaard, heeft de Lidl besloten om het huidige pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 3.840 m² en is in eigendom bij de Lidl zelf. Het huidige pand heeft een oppervlakte van ongeveer 900 m².

Het nieuw te bouwen pand zal een omvang krijgen van (maximaal) 1.500 m² (alleen uitbreiding in omvang, geen toename van het winkelaanbod/soorten producten, behoudens een bake-off-afdeling waar verse broodjes worden afgebakken).

Daarnaast wenst de Lidl de mogelijkheid open te houden om het pand in de toekomst te kunnen uitbreiden naar (maximaal) 1.700 m².

Het perceel van de Lidl ligt in het bestemmingsplan Selzerbeek en heeft daarin de bestemming bedrijfsdoel-einden. Binnen deze bestemming is detailhandel uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Selzerbeek bestaande detailhandelsactiviteiten.

Aangezien de detailhandelsactiviteiten als gevolg van de nieuwbouw (uitbreiding), ook elders op het terrein zullen plaatsvinden, dient voor deze met het geldende bestemmingsplan strijdige ontwikkelingen, een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Voor u ligt het (postzegel-)bestemmingsplan Sneeuwberglaan 20, waardoor de voorgenomen uitbreidingsplannen van de Lidl mogelijk worden.

Doel/meetbaar effect

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht een basis te bieden voor de voorgenomen uitbreidingsplannen van de Lidl.

Argumenten

Planontwikkeling

Het huidige winkelpand voldoet niet meer aan de eisen die Lidl vandaag de dag stelt aan haar winkelpanden. De Lidl wenst het huidige pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw die vervolgens wel weer aan de (door Lidl) gewenste standaard zal voldoen.

Ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en het indienen van zienswijzen

De formele procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan begint met het voor een ieder ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan Sneeuwberglaan 20. Ter voldoening aan artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 15 februari 2013 voor de duur van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen (tot en met 29 maart 2013).

Gedurende de periode van ter inzage ligging is géén zienswijze ingediend.

Wel heeft de provincie middels brief van 29 maart 2013 op het ontwerp-bestemmingsplan gereageerd. Inzake het bodemaspect heeft in de voorfase overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente: de door de provincie gemaakte opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van de betreffende notitie bij het ontwerp-bestemmingsplan en die aangepaste notitie maakt ook deel uit van het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan.

Met voornoemde brief heeft de provincie willen veilig stellen dat de gemaakte opmerkingen ook daadwerkelijk deel uit zouden maken van het vast te stellen bestemmingsplan.

De inhoud van de brief leidt dan ook niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Landschappelijke inpassing/privaatrechtelijke overeenkomst

De nieuwbouwplannen van de Lidl dienen landschappelijk ingepast te worden.

Daartoe wordt/is met de Lidl een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin is overeengekomen dat er op het (bij de gemeente in eigendom zijnde) talud aan de achterzijde van het perceel van Lidl (= zijde Von Clermontpark), een groenvoorziening gerealiseerd zal worden.

De gemeente draagt zorg voor aanschaf en aanplant van die groenvoorziening en de daarmee gemoeid zijnde kosten worden bij de Lidl in rekening gebracht.

Vanwege het feit dat de grond waarop de groenvoorziening gerealiseerd wordt, in eigendom is bij de gemeente en derhalve geen onderdeel uitmaken van het plangebied waarbinnen de Lidl haar nieuwbouwplannen wenst te realiseren, is de (mogelijkheid tot de) te realiseren groenvoorziening niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Kanttekeningen

Juridische consequenties

Indien en voor zover uw raad het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan vaststelt, kan in beginsel niet meer tegen onderdelen van het bestemmingsplan worden opgekomen, omdat deze onderdelen niet in een zienswijze zijn bestreden.

Mocht uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen, dan staat voor belanghebbenden die bezwaar hebben tegen deze aangebrachte wijziging(en), beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kunnen belanghebbenden in beroep gaan indien uw raad besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Kosten, baten en dekking

Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12 lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten anderszins is verzekerd door het sluiten van een exploitatie-overeenkomst.

Voor onderhavige plannen is een exploitatie-/anterieure overeenkomst gesloten met de Lidl: deze overeenkomst (inclusief bijlagen) ligt voor uw raad bij de stukken ter inzage.

Planschade

In de privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de initiatiefnemers en de gemeente is gesloten, is eveneens de tegemoetkoming in schade die uit deze ruimtelijke ontwikkeling kan voortvloeien, geregeld.

Uitvoering

Planning

De bekendmaking van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen twee weken (en bij gewijzigde vaststelling binnen 6 weken) na de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en het Vaalser Weekblad. Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken worden eveneens langs de elektronische weg bekend gemaakt en beschikbaar gesteld.

Het bestemmingsplan ligt vervolgens voor de duur van zes weken (de beroepstermijn) ter inzage. Gedurende deze inzage termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen uw besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Het instellen van beroep schorst de werking van het vastgestelde bestemmingsplan niet. Hiervoor kan tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding wordt dan in ieder geval uitgesteld tot er een beslissing op dat verzoek is genomen. Vanaf het moment dat een bestemmingsplan in werking is getreden, dient een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst te worden aan het nieuwe bestemmingsplan.

Communicatie

Zie kopje planning.

Evaluatie/controle

n.v.t.

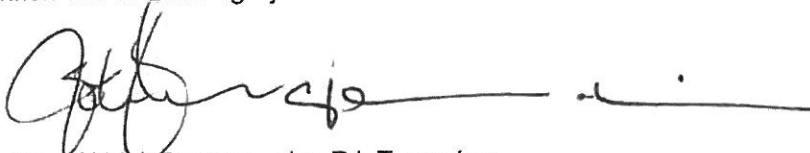
Korte samenvatting

Het winkelpand van de supermarkt Lidl aan de Sneeuwberglaan 20 te Vaals voldoet niet meer aan de huidige eisen die Lidl stelt aan haar winkelpanden. Om het winkelpand weer te kunnen laten voldoen aan de gewenste standaard, heeft de Lidl besloten om het huidige pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 3.840 m² en is in eigendom bij de Lidl zelf. Het huidige pand heeft een oppervlakte van ongeveer 900 m². Het nieuw te bouwen pand zal een omvang krijgen van (maximaal) 1.500 m² (alleen uitbreiding in omvang, geen toename van het winkelaanbod/soorten producten, behoudens een bake-off-afdeling waar verse broodjes worden afgebakken). Daarnaast wenst de Lidl de mogelijkheid open te houden om het pand in de toekomst te kunnen uitbreiden naar (maximaal) 1.700 m².

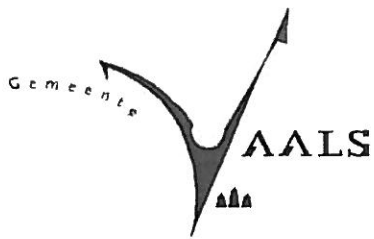
Het perceel van de Lidl ligt in het bestemmingsplan Selzerbeek en heeft daarin de bestemming bedrijfsdoel-einden. Binnen deze bestemming is detailhandel uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Selzerbeek bestaande detailhandelsactiviteiten. Aangezien de detailhandelsactiviteiten als gevolg van de nieuwbouw (uitbreiding), ook elders op het terrein zullen plaatsvinden, dient voor deze met het geldende bestemmingsplan strijdige ontwikkelingen, een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Voor u ligt het (postzegel-)bestemmingsplan Sneeuwberglaan 20, waardoor de voorgenomen uitbreidings-plannen van de Lidl mogelijk worden.



Mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris

drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester



Kenmerk: ISchrouff 130013
Agendapunt nr:

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'Sneeuwberglaan 20'

De Raad van de gemeente Vaals

Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

- Het bestemmingsplan 'Sneeuwberglaan 20' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPSneeuwberglaan20-on01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2013

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

Drs. R.L.T. Van Loo
Voorzitter

