

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

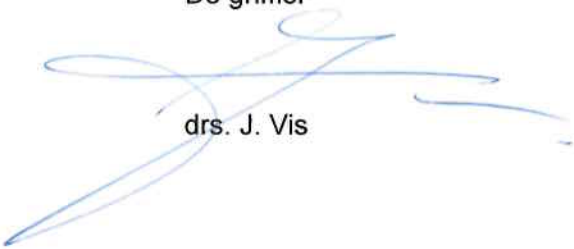
Gezien het voorstel van het college van 17 maart 2015, gemeenteblad 2015, nummer 026,

b e s l u i t :

1. De nota van zienswijzen vast te stellen.
2. De nota van wijzigingen vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan huis- en tuinboulevard (NL.IMRO.1883.huistuinboulevard.VA01) gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 30 april 2015

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

Reg.nummer: 1295562

Leidend programma

Omgeving

Onderwerp

Bestemmingsplan huis- en tuinboulevard

Voorstel

1. De nota van zienswijzen vast te stellen.
2. De nota van wijzigingen vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan huis- en tuinboulevard (NL.IMRO.1883.huistuinboulevard.VA01) gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ nee ☐ ja, ten laste van het reguliere budget ☐ ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☐ nee ☒ ja

Paraaf

Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener
---------------------------------	-----------------------------------

Eerdere besluitvorming

Samenwerkingsovereenkomst d.d. 30 december 1999

Bouwvergunning en vrijstelling Gardenz d.d. 21 november 2001

Retailstructuurvisie 28 februari 2008

Perifere detailhandel Gardenz, Handelsterrein Bergerweg Noord en Industriepark Noord 16 juli 2009

Vorbereidingsbesluit in werking getreden op 12 april 2012

Collegebesluit 23 augustus 2011 projectbesluit AenC wonen

Collegebesluit 20 september 2011: instemmen met de uitgangspunten en hoofdlijnen voor de huis- en tuinboulevard.

Collegebesluit 10 januari 2012 projectbesluit Hornbach

Raadsbesluit 5 februari 2013 aanpassing beleid met betrekking tot grootschalige DHZwinkels

Vorbereidingsbesluit 26 juni 2013 in werking getreden op 4 juli 2013

Collegebesluit Ontwerpbestemmingsplan d.d. 22 oktober 2013

Vorbereidingsbesluit 5 juni 2014.

Aanleiding

Tot 1 juli 2013 gold voor het plangebied nog het hoofdzakenplan van de voormalige gemeente Sittard uit 1956. Vanwege de wijziging van de wet is dit plan van rechtswege komen te vervallen en geldt er geen bestemmingsplan. Om die reden is op 5 juni 2014 een nieuw

vorbereidingsbesluit genomen zodat ongewenste ontwikkelingen konden worden voorkomen.

In 1999 is een vrijstelling verleend voor de realisatie van de tuinboulevard Gardenz.

Tevens zijn er twee projectbesluiten genomen, namelijk dat voor AenC Wonen en dat voor Hornbach.

Ten slotte is een perceel ten westen van Gardenz toegevoegd waarvan het de bedoeling is dat hier nog de mogelijkheid wordt gegeven om de Huis- en Tuinboulevard uit te breiden.

Bovenstaande besluiten zijn nog niet in een planologisch kader gevat.

Met het bestemmingsplan Huis- en Tuinboulevard wordt daaraan nu invulling gegeven.

Inleiding

Eerder besluiten

In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke besluiten verwerkt die eerder door de gemeenteraad respectievelijk door het college zijn genomen.

Branchering

Overeenkomstig eerdere besluitvorming worden in het plangebied winkels met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1000 m² toegestaan binnen de branches "plant en dier", "doe-het-zelf" en "woninginrichting". In afwijking van dit minimale winkelvloeroppervlak (wvo) zijn vijf reeds bestaande units kleiner.

Met deze regel wordt invulling gegeven aan het provinciale en gemeentelijke beleid om in de periferie alleen grootschalige winkels, dus groter dan 1000 m² wvo, toe te staan.

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek volgt dat er geen actuele behoefte meer bestaat aan winkels in de branches "plant en dier" en "doe-het-zelf". Om die reden is er een regel opgenomen dat het wvo in die branches niet mag toenemen ten opzichte van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitbreiding westzijde en AenCWonen

Tevens zijn de voorgenomen uitbreidingen meegenomen. Het betreft een uitbreiding aan de westzijde en het vergroten van de winkel AenC Wonen. De uitbreiding van het wvo mag, op grond van de resultaten van hierboven genoemd onderzoek, alleen plaatvinden in de branche "woninginrichting". Tevens kan uit datzelfde onderzoek de conclusie worden getrokken dat er alleen nog een actuele regionale behoefte bestaat aan winkels met een minimaal wvo van 4000m².

Uitbreiding noordoostelijk agrarisch perceel

De uitbreiding, zijnde het agrarisch perceel op de hoek Urmonderbaan/Einighauserweg, is opgenomen met een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden. De bestemming kan dan gewijzigd worden in winkelgebonden horeca (categorie 1 volgens de horecanota).

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek "duurzame verstedelijking" blijkt dat de actuele regionale behoefte aan winkelgebonden horeca is beperkt tot 0,75% van het totale wvo in het plangebied. In de regels wordt daarom opgenomen dat het oppervlakte winkelgebonden horeca beperkt moet blijven tot 0,75% van het wvo. Met het gerealiseerde aantal m² wvo betekent dat 260 m² winkelgebonden horeca. Na volledige invulling van het wvo in het plangebied is dat 360 m².

Beoogd resultaat

1. verankeren van eerdere ruimtelijke besluiten in een planologisch kader
2. het vaststellen van een juridisch-planologisch kader
3. ruimtelijk vertalen en verankeren van beleid.
4. het gemeentelijk grondgebied voorzien van actuele bestemmingsplannen
5. digitaliseren van bestemmingsplannen

Argumenten

1. De huis- en tuinboulevard is in de retailstructuurvisie 2008 en de uitwerking voor bedrijventerrein in 2009 aangewezen als de PDV locatie voor winkels in de branches "woninginrichting" en "plant en dier" (tuinartikelen). Tevens zijn grootschalige DHZ-winkels toegestaan mits dit niet leidt tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur en er voldoende marktruimte blijft voor een grootschalige DHZ-winkel op Industrierrein Noord.
2. Op grond van artikel 3 onder c van de overeenkomst tussen de gemeente, Gardenz BV en Kijabo Vastgoed BV van 23 november 2011 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na aanlevering van de daarvoor noodzakelijke gegevens door Gardenz BV, een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen waarin het plangebied is opgenomen, zulks met de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals aangegeven in de bijlagen 4 en 5 behorende bij de overeenkomst. In bijlage 4 staat dat uitbreiding van het plangebied Gardenz met een deel van het perceel I585 en het vastleggen van een bouwmogelijkheid op de percelen I585/I586 (voormalige gronden Van Pey) om een ontwikkeling mogelijk te maken met het aantal BVO's voor detailhandel in de branches tuin, doe-het-zelf en wonen, dat conform de stedenbouwkundige uitgangspunten, opgenomen in bijlage 5, maximaal mogelijk is, met dien verstande dat deze percelen alleen voor verplaatsers zijn bedoeld,

tenzij er naar het oordeel van het college er sprake is van bijzondere omstandigheden. In deze overeenkomst is dus vastgelegd dat in beginsel wordt ingestemd met een uitbreiding van de huis- en tuinboulevard aan de westzijde.

De huis- en tuinboulevard is aangewezen als de PDVlocatie voor grootschalige winkels in woninginrichting en tuin. Het gemeentelijk beleid is gericht op centralisatie van deze branches op de huis- en tuinboulevard. Momenteel is binnen het huidige plangebied nog uitbreidingsruimte beschikbaar voor nieuwe winkels. Om reservecapaciteit beschikbaar te hebben, indien de bestaande capaciteit is benut, is aan de westzijde van het gebied een uitbreiding voorzien, een en ander conform de overeenkomst van 23 november 2011. Het onderzoek op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro heeft geleid tot beperkingen in de regels namelijk in de branchering, het maximale wvo winkelgebonden horeca en het minimale wvo van winkels in de planuitbreidingen, zoals hierboven omschreven en nader geduid in de nota van wijzigingen. Deze beperkingen komen deels tegemoet aan de zienswijzen die zijn ingebracht door de Stichting bedrijvenparken Sittard-Geleen.

3. Om de winkelfunctie te ondersteunen, is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van "agrarisch" in "horeca categorie 1" voor winkelgebonden horeca.
Omdat echter de ideeën voor dit perceel nog onvoldoende zijn uitgewerkt en om mede die reden er nog geen overeenstemming is met de grootste eigenaren van de huis- en tuinboulevard en omdat er nog geen overeenstemming is met die eigenaren over de ontsluiting van het perceel is, anders dan voor het perceel aan de westzijde, gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.
4. Met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zodat sprake is van een gewijzigde vaststelling. Een weergave van de zienswijzen en het gemeentelijke standpunt staan in de nota van zienswijzen
5. In de nota van wijzigingen staan de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn nodig naar aanleiding van nader onderzoek en ingebrachte zienswijzen. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.
6. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Ten behoeve van het verhaal van kosten zijn exploitatieovereenkomsten afgesloten zodat van het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

n.v.t.

Toelichting financiële consequenties

n.v.t.

Toelichting juridische consequenties

Na inwerking treden van het bestemmingsplan vormt het bestemmingsplan het planologisch kader en is het toetsingskader voor omgevingsvergunningen.

Personeel en Organisatie

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan huis- en tuinboulevard:
Verbeelding, regels, toelichting en onderzoeken
2. Concept Nota van zienswijzen
3. Concept Nota van wijzigingen

Registratie

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Roel Friesen Telefoon : 046-4778615 E-mail : roel.friesen@sittard-geleen.nl	Reg. nummer : 1295562 Reg. datum : 04 februari 2015 Reg.nummer(s) bijlagen :
Portefeuillehouder: P.M. Meekels Cluster: Beleid	
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. J.H.J. Höppener