

Datum raad 24 juni 2021

Zaaknummer 1948383493

Datum college 11 mei 2021

Portefeuille Economie, financiën, ruimtelijke ordening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')

Samenvatting

De aanpassing van bestemmingen in aanloopstraten bij de centra en solitaire winkels in de drie grote kernen sluit aan bij beleidsvisies over horeca en detailhandel die de gemeenteraad eerder vaststelde. Het achterliggende idee van 'laaghangend fruit' is dat er aanpassingen plaatsvinden die snel en eenvoudig doorgevoerd kunnen worden. In dit bestemmingsplan worden mogelijkheden tot uitoefening van detailhandel of horeca die volgens het bestemmingsplan toegestaan zijn en niet benut worden, weggehaald als deze volgens het beleid niet langer gewenst zijn op die locaties. Bestaande detailhandel en horeca die eigenlijk op de verkeerde locatie zitten, worden met dit bestemmingsplan niet aangepakt. Er zijn zes zienswijzen ingediend, die aanleiding geven tot enkele aanpassingen in het plan.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stedelijke vernieuwing, Mijlpalen van Meierijstad-activiteit 8.1

Behandeling in commissie

9 juni 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' in gewijzigde vorm vast te stellen, conform het voorstel van B&W;
2. de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
3. de provincie toestemming te vragen om vervroegd te mogen publiceren, omdat de gewijzigde vaststelling geen provinciale belangen raakt en derhalve geen aanleiding geeft voor een reactieve aanwijzing.

Waarom naar de raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

Op grond van de Centrumvisie Meierijstad (2018) en de nadere uitwerkingen daarvan in de Horecavisie en Detailhandelvisie van Meierijstad (2019) wordt geconstateerd dat door een wijziging in het consumentengedrag door onder andere online winkelen er minder vraag is naar winkelruimte in de drie grootste centra van Meierijstad. Om een goed functionerend kernwinkelgebied te krijgen is het de wens van de gemeente om te komen tot een compacter centrumgebied. In dit bestemmingsplan worden mogelijkheden tot uitoefening van detailhandel of horeca die volgens het bestemmingsplan toegestaan zijn en niet benut worden, weggehaald als deze volgens het beleid niet langer gewenst zijn op die locaties.

Argumenten

1.1 We werken aan een compacter centrum

Op grond van de Centrumvisie Meierijstad (2018) en de nadere uitwerkingen daarvan in de Horecavisie en Detailhandelvisie van Meierijstad (2019) wordt geconstateerd dat door een wijziging in het consumentengedrag door onder andere online winkelen er minder vraag is naar winkelruimte in de drie grootste centra van Meierijstad. Om een goed functionerend kernwinkelgebied te krijgen is het de wens van de gemeente om te komen tot een compacter centrumgebied.

1.2 Het actueel gebruik laat de herbestemming toe

Voor een aantal locaties zijn detailhandel en/of horeca momenteel mogelijk volgens het bestemmingsplan, waar dit beleidsmatig niet langer gewenst is. Indien duidelijk is dat deze panden een andere bestemming krijgen, kunnen daar de mogelijkheden voor detailhandel en/of horeca verwijderd worden. In het bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' worden de bestemmingen van een aantal van deze locaties aangepast.

Overigens worden voor sommige locaties de planregels enigszins verruimd als het actueel (legaal) gebruik daar reden toe gaf. Bijvoorbeeld in een wel of niet op meerdere bouwlagen toestaan van functies. In dat opzicht helpt het bestemmingsplan om onze regels te actualiseren.

1.3 Gewijzigde vaststelling op enkele onderdelen

De resultaten van vooroverleg, zienswijzen en ambtelijke overwegingen geven aanleiding om de raad het voorstel te doen om het bestemmingsplan op enkele onderdelen in gewijzigde vorm vast te stellen. In de als bijlage opgenomen 'notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' is dit uitgebreid beschreven. Korthedshalve wordt derhalve verwezen naar deze notitie.

Kantttekeningen

1.1 In dit bestemmingsplan worden mogelijkheden tot uitoefening van detailhandel of horeca die volgens het bestemmingsplan toegestaan zijn en niet benut worden, weggehaald als deze volgens het beleid niet langer gewenst zijn op die locaties. Bestaande detailhandel en horeca die eigenlijk op de verkeerde locatie zitten, worden met dit bestemmingsplan niet aangepakt.

Communicatie

De externe communicatie kende een combinatie van formele bekendmakingen en inhoudelijke uitwisseling met ondernemersorganisaties en individuele belanghebbenden. Een ieder die daarvoor contact opnam, hebben we toegelicht met welke bedoeling het college dit bestemmingsplan liet voorbereiden. En binnen het kader van het beleidsdoel, de mogelijkheden van ruimtelijke ordening en de beperkingen van 'laaghangend fruit' is er meegedacht met pandeigenaren en huurders.

1. Het voorbereidingsbesluit bij de bestemmingsplannen 'laaghangend fruit' werd bekendgemaakt op 14 april 2020, in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Vervolgens werd op de gemeentepagina's in de lokale huis-aan-huisbladen een mededeling opgenomen.
2. Ter gelegenheid van de sessies van het ThuisLab Omgevingswet in mei 2020 vond publiekscommunicatie plaats over de bestemmingsplannen 'laaghangend fruit': uitleg in tekst en in video. We hebben actief contact gezocht met de centrum- en winkeliersorganisaties. En er vond gerichte communicatie plaats met belanghebbenden bij specifieke locaties die door dit bestemmingsplan worden geraakt, voor een eerste reeks locaties zomer 2020 en een tweede reeks december 2020.
3. Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gecommuniceerd op 25 januari 2021, in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Participatie

De zienswijzen naar aanleiding van het eerdere ontwerpbestemmingsplan zijn een vorm van participatie. In een eerdere fase vond een minder formele wijze van burgerparticipatie plaats. Er is namelijk op 14 mei 2020 een sessie gelanceerd van het ThuisLab Omgevingswet over het in het omgevingsbeleid verwerken van de centrum-, detailhandels- en horecavisies. Dat verwerken is het hoofdaspect van dit bestemmingsplan. Daarnaast heeft ons college regelmatig overleg met de organisaties van de centrumondernemers. De provincie Noord-Brabant is in december 2020 benaderd voor vooroverleg.

Zoals uw raad heeft vastgesteld via het koersdocument voor de programmalijn Veranderopgave Omgevingswet, is de participatie bij de beleidsdocumenten voor de Omgevingswet aanvullend op de participatie zoals die plaatsvond in de sectorale beleidstrajecten. Ook de centrum-, detailhandels- en horecavisies kenden een beleidstraject waarin participatie belangrijk was.

Duurzaamheid

Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de gebouwde fysieke leefomgeving, slechts op gebruiksmogelijkheden. In het kader van de duurzaamheidsscan heeft het bestemmingsplan met name gevolgen voor de ruimtelijke vestigingsvoorwaarden en het concurrentievermogen van de centra. Een beperking op deze locaties zou volgens het beleid een stimulans moeten vormen voor de kernwinkelgebieden. Een PPP-scan is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Financiële toelichting

Het voorgestelde besluit tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan laaghangend fruit heeft geen directe financiële consequenties.

Risico planschade

Naar aanleiding van het raadsbesluit tot vaststellen van het definitieve bestemmingsplan kunnen belanghebbenden een verzoek tegemoetkoming planschade indienen. De financiële lasten van de

behandeling van die verzoeken, ook als de verzoeken worden afgewezen, zijn substantieel hoger dan het drempelbedrag dat de raad hiervoor heeft getarifeerd.

Vanwege de ruime voorzienbaarheid in de zin van artikel 6.3 Wro die gecreëerd is met het vaststellen van het nieuwe beleid door de raad in 2019, het vaststellen van een voorbereidingsbesluit door de raad in april 2020 en diverse vormen van directe communicatie naar direct belanghebbenden in de loop van 2020 over het voornemen de mogelijkheden van panden te beperken, achten we de kans om een succesvol beroep te doen op planschade zeer klein. Ook wordt het bestaande gebruik van de in het bestemmingsplan opgenomen locaties niet beperkt.

Omdat er met het bestemmingsplan laaghangend fruit bestemmingen worden aangepast door beperkingen van gebruiksmogelijkheden in aanloopstraten bij de centra en voor solitaire winkels, bestaat echter de kans dat er verzoeken tegemoetkoming planschade worden ingewilligd. Hoewel er een ruime voorzienbaarheid is van deze herbestemming en hoewel uw bestuur de afzonderlijke locaties en hun actueel en potentieel gebruik zorgvuldig heeft overwogen, valt bij voorbaat niet uit te sluiten dat een toegekende tegemoetkoming planschade een bijkomende financiële last betekent.

Planning

Van uw beeldvormende avond van 8 september 2020 is gebruik gemaakt voor een informatieve presentatie over onze juridische producten in verband met de Omgevingswet. De reeks bestemmingsplannen 'laaghangend fruit' behoorde tot de onderwerpen van die presentatie.

Bij de behandeling van de 1e tranche uit deze reeks bestemmingsplannen is in december 2020 vanuit uw midden gevraagd om bij de 2e tranche inzicht te geven in het te doorlopen proces (lijst van toezeggingen, nummer CR63). We kunnen u verduidelijken dat de reeks bestemmingsplannen 'laaghangend fruit' tussenproducten zijn op weg naar het latere omgevingsplan. Ze hebben met elkaar gemeen dat ze op een relatief eenvoudige manier ons grote aantal bestemmingsplannen harmoniseren en actualiseren. Relatief eenvoudig, want de aanpak 'laaghangend fruit' is niet om geheel nieuwe ontwikkelingen gestalte te geven. U zou het 'technische' bestemmingsplannen kunnen noemen.

De verschillende tranches hebben een verschillende focus. Zo richtte de 1^e tranche zich op het doorwerking geven aan enkele ruimtelijke beleidsregels die in Meierijstad zijn opgesteld en op het harmoniseren van sommige planregels die varieerden tussen de oude gemeenten. En deze 2^e tranche nu richt zich op het doorwerking geven aan uw centrum-, detailhandels- en horecavisies.

Het proces van deze reeks bestemmingsplannen is dus gesitueerd tussen enerzijds de oude bestemmingsplannen, verleende omgevingsvergunningen en recente beleidsregels, en anderzijds het toekomstige omgevingsplan. Deze juridische tussenproducten op weg naar het latere omgevingsplan zijn ook genoemd in de voorontwerp-omgevingsvisie van december 2020. Met het stelsel van de Omgevingswet wordt immers van overheden gevraagd om het beleid en de regels nauw op elkaar te betrekken.

Wij hopen dat u ons tijdens uw beeldvormende avond van juni 2021 gelegenheid geeft om met u te spreken over de weg die is af te leggen naar het toekomstige omgevingsplan.

Rechtsbescherming

Nadat de raad een besluit genomen heeft over de vaststelling van het bestemmingsplan, moet vanwege de gewijzigde vaststelling 6 weken gewacht worden, om de provincie en het rijk de gelegenheid te geven om een reactieve aanwijzing te geven. Van deze termijn kan volgens de werkafspraken afgeweken worden indien de provincie, op expliciet verzoek van de raad, toestemming verleend om eerder te publiceren.

Na publicatie wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze beroepstermijn kunnen de indieners van zienswijzen en degenen die daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook tegen de wijzigingen die bij de vaststelling doorgevoerd zijn in het plan, kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Monitoring en evaluatie

niet van toepassing

Bijlagen

1. vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')
2. notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
3. PPP-scan

Onderliggende documenten

De niet-geanonimiseerde ingediende zienswijzen (niet openbaar raadpleegbaar)

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 mei 2021

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. het bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' in gewijzigde vorm vast te stellen, conform het voorstel van B&W;
2. de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen en wijzigingen;
3. de provincie toestemming te vragen om vervroegd te mogen publiceren, omdat de gewijzigde vaststelling geen provinciale belangen raakt en derhalve geen aanleiding geeft voor een reactieve aanwijzing.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 juni 2021

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij