Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: 28 september 2023
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/147687 - D - 179742
Datum B&W-verg.: 22 september 2023

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische
H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp
Opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan Centrum Echt

Samenvatting
Op 30 augustus 2023 heeft de Raad van State een (tussen)uitspraak gedaan over de beroepen tegen het bestemmingsplan Centrum Echt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft vanwege een aantal beroepsgronden een nadere motivering nodig, te weten de definiëring van de begrippen “Foodmarkt” en “Foodgerelateerde detailhandel”. Daarbij neemt de Raad van State in haar oordeel mee dat het “Foodcafe” niet was gedefinieerd en niet aan een minimale omvang was gebonden. Verder heeft de Raad van State overwogen dat een aanvullende onderbouwing van de parkeerbehoefte nodig is. Het gewijzigde bestemmingsplan Centrum Echt dat nu voorligt, bevat de door de Raad van State gevraagde aanscherpingen en kan opnieuw door uw Raad worden vastgesteld.

Voorstel
Het college stelt de raad voor:
1. kennis te nemen van de (tussen)uitspraak van de Raad van State d.d. 30 augustus 2023 met nummer 202006208/1/R2 over het bestemmingsplan Centrum Echt;
2. het bestemmingsplan Centrum Echt op basis van de onder 1 genoemde (tussen)uitspraak opnieuw, doch gewijzigd, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor het desbetreffende gebied vast te stellen.

Inleiding
Op 8 oktober 2020 heeft uw Raad het bestemmingsplan Centrum Echt vastgesteld. Tegen dit plan zijn door diverse partijen beroepschriften ingediend, die inhoudelijk vooral te maken hadden met de herontwikkeling van het De Valk-terrein. Op 1 juni 2023 was de zitting in bodemprocedure bij de Raad van State waarbij nog 9 beroepschriften voorlagen. Op 30 augustus 2023 heeft de Raad van State een (tussen)uitspraak gedaan. Van de 9 beroepschriften zijn er 7 volledig ongegrond verklaard. Van 2 beroepen heeft de Raad van State gesteld dat het betoog deels is geslaagd. Uw Raad krijgt nu de mogelijkheid het bestemmingsplan op die onderdelen binnen 16 weken te repareren door middel van een zogenaamde bestuurlijke lus.

Inhoudelijke toelichting
De Raad van State heeft besloten dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op een aantal punten nader moeten worden gemotiveerd:
1. De definiëring van de begrippen “Foodmarkt” en “Foodgerelateerde detailhandel”;
2. De onderbouwing van de parkeerbehoefte, gezien de ontwikkelingen in het plangebied.

Ad 1
Volgens de Raad van State zijn de definities op een onzorgvuldige wijze tot stand gekomen en daardoor in strijd met de rechtszekerheid. Uw Raad dient daarom de definitie van een “Foodmarkt” zodanig te wijzigen dat zoveel mogelijk aan de hand van objectief waarneembare eigenschappen en kenmerken kan worden vastgesteld waarin een foodmarkt zich onderscheidt van een reguliere supermarkt en daarmee ook op een toereikende wijze kan worden bepaald in hoeverre de vestiging van de Jumbo op gronden met de bestemming “Detailhandel – Foodmarkt” aan de voor een foodmarkt geldende vereisten voldoet. Daarnaast dient uw Raad de definitie van “Foodgerelateerde detailhandel” zodanig te wijzigen dat ook dit begrip voldoende duidelijk en bepaalbaar is.

In samenspraak met de adviseurs Boels Zanders Advocaten en BRO zijn de definities aangescherpt. Ook is een definitie van “Foodcafé” toegevoegd en is er een minimale omvang verbonden aan deze functies.

Foodmarkt (oud): één super- en versmarkt met foodcafé die gebruik maakt van vers- of streekproducten, gericht is op ontmoeten, beleven en gezondheid, en waarin voedsel en drank wordt samengesteld, eventueel bereid en al dan niet ter plekke wordt genuttigd

Foodmarkt (nieuw): een gecombineerde supermarkt (met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 2.000 m2) en foodcafé (met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 125 m2) die in één ruimte zijn samengebracht en in verbinding met elkaar staan (met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 2.125 m2) en waar voedsel en drank ter plaatse zichtbaar voor bezoekers worden bereid en/of samengesteld om mee te nemen of in het foodcafé te nuttigen.

Foodgerelateerde detailhandel (oud): detailhandel die deel uitmaakt van het foodmarkt concept.

Foodgerelateerde detailhandel (nieuw): detailhandel, met dien verstande dat het hierbij uitsluitend gaat over voedsel en drank.

Foodcafé (nieuw): een horecabedrijf dat samen met een supermarkt onderdeel uitmaakt van een foodmarkt en behoort tot horeca categorie 1, met dien verstande dat het hierbij gaat om in de foodmarkt bereide en/of samengestelde maaltijden en/of etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank die ter plaatse worden verstrekt en in het foodcafé worden genuttigd.

Naast de aanscherping van de definities zijn de Regels behorende bij het bestemmingsplan aangepast op basis van de nieuwe definities.

Ad 2
De Raad van State oordeelt dat in het parkeeronderzoek dat bij het vastgestelde bestemmingsplan hoort (uit 2019), geen rekening is gehouden met het vervallen van parkeerplaatsen op het Ursulinenplein (30) en de Aasterbergerweg (10) en Diepstraat (10). Ter zitting op 1 juni 2023 is door de gemeente aangegeven dat deze parkeerplaatsen ruimschoots worden gecompenseerd op de locatie Diepstraat-Noord (daar waar nu nog onder andere voormalig Gympoint en Talenthouse liggen), maar de Raad van State heeft bepaald dat deze compensatie nog niet is geborgd in het bestemmingsplan.

Het is inderdaad zo dat als gevolg van de herinrichting van het Ursulinenplein 30 parkeerplaatsen komen te vervallen. Met name door de realisatie van de zogenaamde ‘rode loper” die het centrum en De Valk op een aantrekkelijke wijze met elkaar moet gaan verbinden. Door de reconstructies van de Aasterbergerweg en de Diepstraat gaan ook parkeerplaatsen verloren, maar geen 20 zoals in de uitspraak van de Raad van State is te lezen.

Adviseur Goudappel Coffeng heeft naar aanleiding van de uitspraak een aanvullend parkeeronderzoek gedaan. In dit onderzoek wordt aangetoond dat door de realisatie van 70 parkeerplaatsen op de locatie Diepstraat-Noord zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende wordt gecompenseerd. Op de Diepstraat-Noord worden 70 parkeerplaatsen gerealiseerd in een groene setting. De inrichtingsschets is bij dit voorstel gevoegd. Om de realisatie van de 70 parkeerplaatsen (in een groene setting) planologisch te borgen, zijn op de locatie Diepstraat-Noord de bestemmingen “Verkeer” en “Groen” gelegd. Nu ligt er de bestemming “Gemengd – Aanloopgebied” met een wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen” op de locatie.

Financiële toelichting
Niet van toepassing.

Juridische toelichting
Naar aanleiding van de (tussen)uitspraak van de Raad van State zijn in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht:

- Aan de Toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd die inhoudelijk ingaat op de aangebrachte wijzigingen en deze ook inhoudelijk motiveert;
- In de Regels behorende bij het bestemmingsplan zijn de definities van “Foodmarkt” en “Foodgerelateerde detailhandel” aangescherpt en is een definitie van “Foodcafé” toegevoegd;
- In de Regels behorende bij het bestemmingsplan zijn de gebruiksregels waar nodig aangepast op basis van de aangescherpte definities;
- Op de Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn op de locatie Diepstraat-Noord de bestemmingen “Verkeer” en “Groen” gelegd.

Op het besluit tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is afdeling 8.2.2A van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat de Raad van State de zogenaamde bestuurlijke lus heeft toegepast. Uw Raad heeft daarmee de opdracht gekregen om het bestemmingsplan op onderdelen te repareren en opnieuw vast te stellen zonder dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw hoeft te worden gedaan.

Het nieuwe vaststellingsbesluit zal op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt worden waarna belanghebbenden binnen 6 weken in beroep kunnen gaan. Tegelijk zal uw Raad het nieuwe besluit aan de Raad van State moeten mededelen alsmede aan de partijen die nog een beroepsgrond hebben lopen. Normaal gesproken krijgen deze partijen van de Raad van State 4 weken de tijd om te reageren op het nieuwe besluit, waarna de Raad van State meteen definitief uitspraak zal doen of een nadere zitting zal beleggen.

Duurzaamheid / Cittaslow
In het kader van het Programma Centrum Echt zal het centrum en de directe omgeving meer worden vergroend. De parkeerplaats aan de Diepstraat-Noord wordt gerealiseerd met een groene buffer. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met een vloeiende overgang richting Huis Verduynen. Het ontwerp van de inrichting is nog niet definitief, maar ter illustratie wordt verwezen naar de bij dit raadsvoorstel gevoegde inrichtingsschets. Vanuit het centrum is het dadelijk mogelijk langs de Molenbeek te wandelen in noordelijke richting. De groene setting zorgt daarnaast voor het tegengaan van hittestress en maakt de parkeerplaats een prettige plaats om te vertoeven. Op de parkeerplaats wordt een aantal laadpalen geplaatst voor het opladen van elektronische voertuigen.

Risico’s
Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State tegen het nieuwe vaststellingsbesluit. Dit kan invloed hebben op het al dan niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en mogelijk vertragend werken, waarbij de grootste risico’s liggen bij de herontwikkeling van het De Valk-terrein en dan meer specifiek de foodmarkt.

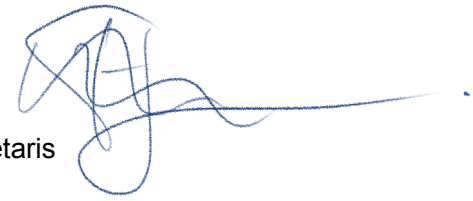
Burgerparticipatie
Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken
De volgende stukken zijn bij dit raadsvoorstel gevoegd:

- (tussen)uitspraak van de Raad van State d.d. 30 augustus 2023 met kenmerk 202006208/1/R2;
- Aangepaste Toelichting op het bestemmingsplan Centrum Echt, inclusief aanvullende bijlagen;
- Aangepaste Regels behorende bij het bestemmingsplan Centrum Echt, inclusief bijlagen;
- Aangepaste Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Centrum Echt;
- Inrichtingsschets parkeerplaats Diepstraat-Noord;
- Raadsbesluit.

Ter inzage liggende stukken
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter