

Nadere toelichting mbt raadsvoorstel Wegbestemmen detailhandel in de gemengde bestemming van het pand Bremstraat 14-16

1. Waar is de afspraak over het wegbestemmen van de detailhandel Bremstraat 14-16 gemaakt?

Die afspraak vloeit voort uit Omgevingsvisie Sittard-Geleen (raadsbesluit 15 december 2016). Toen is besloten om in en bij het Fortunastadion de supermarktvoorziening voor 'Mijn Zuid' te realiseren in de vorm van twee **verplaatsende** supermarkten in plaats van de eerder beoogde XL supermarkt.

Destijds zijn meteen de supermarktmeters op de voormalige Slachthuislocatie vervallen verklaard.

2. Speelt het detailhandelsbeleid ook een rol?

Ja, in het detailhandelsbeleid uit 2008 heeft de raad besloten uitbreiding van het aantal supermarkten tegen te gaan. Dat houdt o.m. in dat de achtergebleven supermarktmeters uit de markt moeten worden gehaald, om te voorkomen dat zich – na verplaatsing van een supermarkt – daar een nieuwe supermarkt kan vestigen. Achterliggende gedachte is dat we streeflocaties voor supermarkten hebben, zoals de wijkwinkelcentra. Als er elders teveel aanbod van supermarkten is, bestaat het risico dat de streeflocaties voor supermarkten (die traffic aantrekken waar ook andere winkels en voorzieningen van profiteren) verdrongen kunnen worden.

3. Heeft de raad nog andere besluiten genomen die van invloed zijn op detailhandel?

De besluitvorming in de Omgevingsvisie over de supermarktontwikkeling is overgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL), die de gemeenteraad op 14 december 2017 heeft vastgesteld.

De onderliggende doelstelling van de SVREZL is de leefbaarheid van de kernen en Zuid-Limburg als geheel zo goed mogelijk te behouden en te verbeteren.

Ter behoud van de leefbaarheid zijn in de SVREZL voor detailhandel (en kantoren) de zgn. concentratie- en balansgebieden aangewezen die kwalitatief dienen te worden versterkt. Sanderbout is geen concentratie- of balansgebied.

Overigens, in de SVREZL is ook de afspraak opgenomen dat nieuwe vierkante meters supermarkten elders moeten worden weggehaald (salderen). De Bremstraat 14-16 heeft 525 m2 winkeloppervlakte en die zijn – samen met het intrekken van de AH-XL-vergunning – gebruikt om de Jumbo (en de Aldi) bij het Fortuna-stadion te realiseren

4. Zijn er nog mogelijkheden voor winkelvestiging in buurten zoals Sanderbout?

In de Veestraat in Sanderbout (grenzend aan de Bremstraat) zijn nog vijf panden met een detailhandelbestemming (en twee panden met een horecabestemming). Dus daar kunnen zich op dit moment (kleine) zelfstandigen vestigen zonder dat daarvoor het bestemmingsplan aangepast hoeft te worden.

De SVREZL erkent overigens dat er in het belang van de leefbaarheid ruimte moet zijn voor zeer kleinschalige winkels, met name in kernen/buurten waar geen concentratie- of balansgebied is zoals Sanderbout. Denk hierbij aan winkels tot zo'n 100 m2 winkelvloeroppervlak. Vestiging van een kleine winkel tot dit oppervlak heeft geen neveneffecten op de winkel-structuur als geheel en draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van deze kernen.

5. Staat in het POL (Provinciaal Omgevingsplan) ook iets over dit onderwerp.

Het POL 2014 is ingetrokken en geen provinciaal kader meer. Overigens is de eerder genoemde SVREZL vastgesteld conform de toenmalige uitgangspunten van het POL.

In de plaats van het POL zijn de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) nu kaderstellend voor de Provincie.

In de POVI is uitgangspunt (net als voorheen in het POL en de SVREZL) dat voor een goed woon- en leefklimaat de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen (waaronder detailhandel) op orde moet zijn. De supermarktvoorziening voor Sanderbout bij het stadion is via de weg, per fiets en te voet beschikbaar en goed bereikbaar. Op dit punt is de leefbaarheid niet in het geding.

6. Waarom is destijds gekozen voor een supermarkt bij het stadion?

In de wijk zelf is geen ruimte voor een toekomstbestendige structuur van een supermarkt. De huidige ruimte (Bemstraat 14-16) is te klein hiervoor.

7. Waarom niet wachten totdat de toekomst voor het pand Bemstraat 14-16 duidelijk is?

We hebben afgesproken met zowel andere overheden (SVREZL) als met de ontwikkelpartners (ZOwonen en Jumbo) dat de detailhandelsbestemming voor Bemstraat 14-16 wordt weggehaald. Daarmee wordt voorkomen dat zich een nieuwe supermarkt hier zou kunnen vestigen en wordt tegelijkertijd voldaan aan de afspraak in de SVREZL dat de te realiseren supermarktmeters bij het stadion elders worden 'gesaldeerd'.

De herontwikkeling van de huidige detailhandelmeters naar een andere functie (als daar bijvoorbeeld een maatschappelijke functie zou komen) kan tzt worden vergund met een 'omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik', een relatief eenvoudige procedure. Bij het verlenen van een dergelijke vergunning blijft de geldende bestemming (nu dus nog wonen en detailhandel) gehandhaafd. Dus als er een nieuwe bestemming voor de benedenverdieping van Bemstraat 14-16 gevonden wordt, dan nog moet de raad middels een bestemmingsplanwijziging alsnog de bestemming 'detailhandel' van het perceel halen.

8. Waarom wordt niet vastgelegd dat er zes woningen op deze plek mogen komen?

Het is gebruikelijk dat bij het weghalen van een deel van de bestemming in een bestaand bestemmingsplan, de resterende omschrijvingen zo veel mogelijk ongewijzigd blijven. We vallen dan dus terug op het oude/bestaande bestemmingsplan. In dit geval staat er dat er niet meer woningen mogen zijn dan nu het geval is. En dat zijn er zes.

Door op deze tekst terug te vallen hoeft er verder niets gewijzigd te worden aan het bestemmingsplan (behalve het schrappen van de tekst 'detailhandel').

Een wijziging van het bestemmingsplan (door de tekst toe te voegen dat er maximaal zes woningen mogen worden gerealiseerd) betekent overigens voor de aanvrager ZOwonen extra kosten, omdat zowel de plankaart (verbeelding) als de Toelichting en de Regels aangepast zullen moeten worden door het adviesbureau dat in opdracht van ZOwonen deze bestemmingsplanwijziging heeft begeleid.