Berkelland,

parapluherziening,

ondergeschikte

detailhandel 2019

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Wat is een bestemmingsplan? 5
1.4 Geldende bestemmingsplannen 6
1.5 De bij het plan behorende stukken 7
1.6 Leeswijzer toelichting 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan **9**
2.1 Het plangebied 9
2.2 Geldende bestemmingsregelingen 9
2.3 Detailhandel op de bedrijventerreinen 10
2.4 Nieuwe regeling in het bestemmingsplan 11

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet **13**
3.1 Bestemmingsregeling 13
3.2 Regels 13

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten **15**
4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 15

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **17**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **19**
6.1 Overleg 19
6.2 Inspraak 19
6.3 Ontwerp 20

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de Berkellandse bedrijventerreinen is detailhandel niet toegestaan. Hiervan uitgezonderd zijn productiegebonden detailhandel, volumineuze (grootschalige) detailhandel en specifiek op het perceel bestemde detailhandel. Daarnaast is er een mogelijkheid om bij besluit af te wijken en ondergeschikte detailhandel, onder voorwaarden, toe te staan.

Op de bedrijventerreinen in Berkelland vindt in de praktijk nog wel eens detailhandel plaats die aan de bedrijfsbestemming ondergeschikt is. Deze vorm van detailhandel wordt, in tegenstelling tot zuivere detailhandel, doorgaans niet direct onwenselijk geacht. Met een bepaling om af te wijken van de bestemmingsregels is het nu (in de geldende bestemmingsplannen) mogelijk om ondergeschikte detailhandel toe te staan. De voorwaarde dat slechts 10% van de omzet uit ondergeschikte detailhandel mag komen, is moeilijk te handhaven en kan leiden tot ongewenste ruimtelijke situaties. Het is beter om de hoeveelheid ondergeschikte detailhandel ruimtelijk in te kaderen door voorwaarden te stellen aan de maximale oppervlakte hiervoor.

Met een gelijktijdige herziening van alle bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen, waarbij het ruimtelijke aspect (oppervlakte) wordt gekoppeld aan ondergeschikte detailhandel, kan dit planologisch-juridisch worden geborgd.

Het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' is een zogenoemd 'parapluplan'. Het is een partiële herziening van 14 bestemmingsplannen. Met een parapluplan wordt een aantal bestemmingsplannen gelijktijdig herzien op één onderdeel, in dit geval het opnemen van ondergeschikte detailhandel in de bestemming. De geldende bestemmingsplannen blijven verder onverkort van toepassing.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan, deze parapluherziening, heeft vooral betrekking op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. En dan specifiek de bestemming "Bedrijventerrein". Het plangebied van dit bestemmingsplan komt daarom grotendeels overeen met de plangebieden van die bestemmingsplannen. Naast de vijf specifieke bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van Beltrum, Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo, worden ook de terreinen in het centrumplan van Neede (Elite en Rapenburg) en het dorpsplan van Rietmolen ('t Halt) meegenomen. Ook latere kleine herzieningen van deze plannen zijn onderdeel van deze parapluherziening.

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en

- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij ook van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid. Het is echter niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening (Apv), de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' is een partiële herziening van 14 bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen worden aangevuld met een regeling voor ondergeschikte detailhandel binnen de geldende bestemming "Bedrijventerrein". Voor het overige blijven de bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing.

In de onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgenomen die door dit bestemmingsplan worden herzien.

Bestemmingsplan	***Vastgesteld***	***Onherroepelijk***
Beltrum, Bedrijventerrein 2011	22 mei 2012	25 juli 2012
Borculo, Bedrijventerreinen 2011	11 september 2012	26 juni 2013
Borculo, FrieslandCampina Domo 2013	25 juni 2013	18 september 2013
Borculo, Klapperdijk 1-5 2014	7 april 2015	3 juni 2015
Borculo, verlegging Needsweg 2014	24 juni 2014	25 maart 2015
Eibergen, Bedrijventerreinen 2011	26 juni 2012	8 mei 2013
Eibergen, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2015-1 (Mors 15)	17 mei 2016	20 juli 2016
Eibergen, Op de Bleek 2017	12 juni 2018	24 april 2019
Neede, Bedrijventerreinen 2011	26 februari 2013	24 december 2013
Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)	19 december 2017	14 februari 2018
Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)	21 mei 2019	24 juli 2019

Neede, Centrum 2011	26 juni 2013	30 april 2014
Rietmolen, Dorp 2011	10 april 2012	11 juli 2012
Ruurlo Bedrijventerreinen 2011	10 april 2012	10 april 2013

Al deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en voldoen aan de digitale verplichtingen uit de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De planregels van deze bestemmingsplannen hebben een vergelijkbare opzet.

In onze (standaard) bestemming “Bedrijventerrein” is ondergeschikte detailhandel alleen toegestaan met een afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor is een besluit van burgemeester en wethouders noodzakelijk. Hierbij wordt nu alleen beoordeeld of de ondergeschikte detailhandel minder dan 10% van de totale omzet bedraagt. Dit is moeilijk te handhaven en is geen ruimtelijk argument. Door de ondergeschikte detailhandel te relateren aan de omvang van het bedrijf (b.v.o: bedrijfsvloeroppervlakte) is het ruimtelijk meetbaar en beter te handhaven.

Om ondergeschikte detailhandel op te nemen in de bestemmingsomschrijving en daarmee een relatie te leggen met de omvang van het bestaande bedrijf, is deze (paraplu)herziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels.

In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De verbeeldingen (van de geldende plannen) en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is wel van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer toelichting

Om de bestemmingsregeling aan te passen in de onderliggende bestemmingsplannen is een aanpassing van de verbeelding van die bestemmingsplannen niet noodzakelijk. Volstaan kan worden met een aanpassing van de regels van die plannen. De regels van dit bestemmingsplan bevatten een regeling met betrekking tot de ondergeschikte detailhandel. Met dit bestemmingsplan worden die aan de onderliggende bestemmingsplannen toegevoegd.

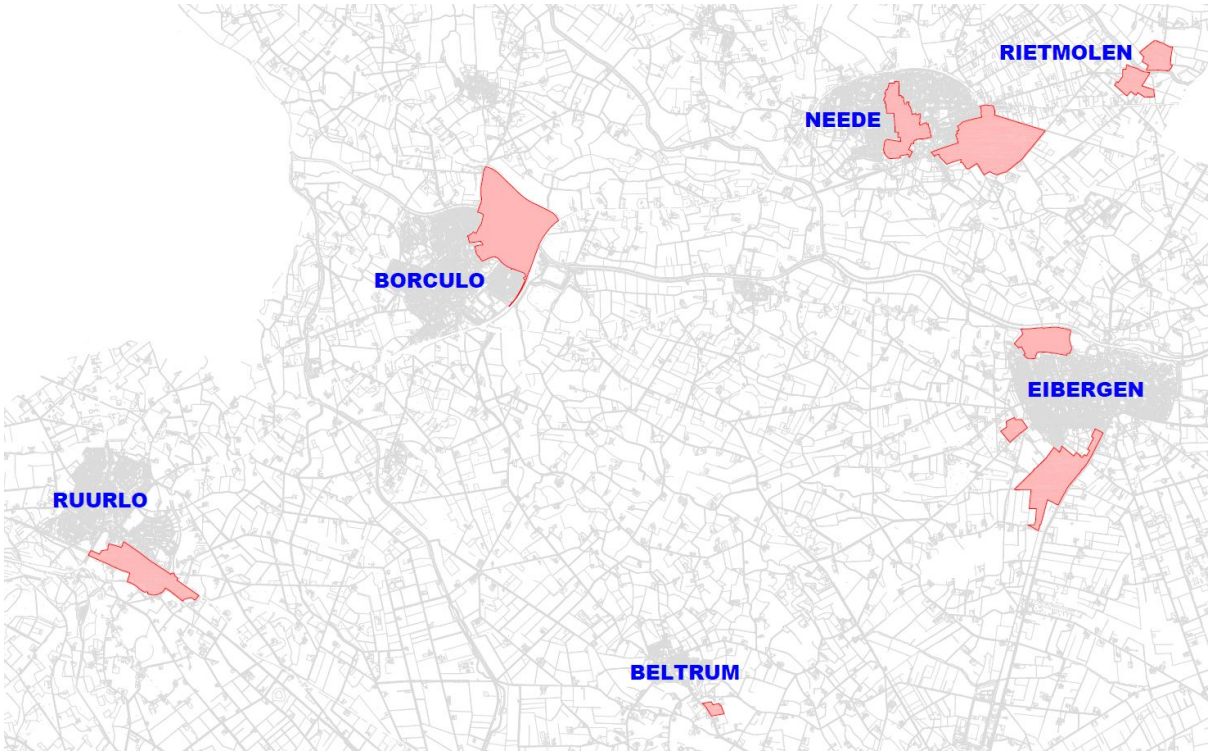
In deze toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft het plan en de bestaande situatie. Dat hoofdstuk beschrijft ook de consequenties voor het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 3 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Hierbij wordt ook ingegaan op de planologische verantwoording van het bestemmingsplan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit de in 1.4 genoemde bestemmingsplannen, 14 in totaal. Het zijn vooral de bedrijventerreinen van de grotere kernen in Berkelland. De kaart in onderstaande afbeelding 2.1 toont de verschillende plandelen van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Overzichtskaart met in het rood/rose de verschillende plandelen.

2.2 Geldende bestemmingsregelingen

Voor de bedrijventerreinen in Berkelland zijn in 2012 en 2013 nieuwe actuele bestemmingsplannen gemaakt. Onderdeel van het PAD-project. Alle bedrijventerreinen hebben nu een vrijwel identieke bestemmingsregeling. Deze bestemmingsplanregeling is ook in latere herzieningen toegepast. In de plannen geldt veelal de bestemming "Bedrijventerrein".

Bestemming Bedrijventerrein
De bestemmingsomschrijving hierbij laat, naast de bedrijfsactiviteiten in verschillende milieucategorieën, volumineuze (grootschalige) detailhandel toe. Dit wordt omschreven als: *"detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen"*.

Nadrukkelijk is niet toegestaan: *"detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel"* . Specifiek genoemde detailhandel en als zodanig op het perceel aangeduid (met een functieaanduiding) is op dat perceel wel toegestaan.

Daarnaast bevat de bestemming de mogelijkheid om voor ondergeschikte detailhandel af te wijken van het bestemmingplan. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving en toestemming geven voor detailhandel die rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten van het bedrijf, waarbij het bedrijf aantoont en aannemelijk maakt dat de omzet uit detailhandel niet meer dan 10% van de omzet bedraagt.

Begrippen
De volgende begrippen met betrekking tot detailhandel zijn opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit waaronder, volumineuze (grootschalige) detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

internetdetailhandel:
detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet loopt. Er is hier geen sprake van het ter plaatse afhalen van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden.

ondergeschikte detailhandel:
een detailhandelsvoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan detailhandel, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet.

productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd en/of gerepareerd in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.):
een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte voor de detailhandel (let op: dit is dus de netto-vloeroppervlakte en/of winkelvloeroppervlakte).

2.3 Detailhandel op de bedrijventerreinen

Uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is dat detailhandel niet op een bedrijventerrein thuishoort, behoudens specifieke vormen, zoals volumineuze detailhandel (bijvoorbeeld auto's, caravans, keukens en sanitair). Detailhandel op een bedrijventerrein verdraagt zich vaak niet met de bedrijfsbestemming en de doelstelling van een bedrijventerrein. Ook zijn de bedrijventerreinen niet ingericht op de ontvangst van winkelend publiek en is het concurrerend met de detailhandel in onze centra. Als detailhandel vrij wordt toegestaan op de bedrijventerreinen, leidt dat uiteindelijk tot uitholling van de centra en tot een verarming van het voorzieningenniveau.

Op de bedrijventerreinen zijn al verschillende vormen van detailhandel te vinden. Dit komt vooral door de aard van het bedrijventerrein (op de wat oudere terreinen is van oudsher detailhandel te vinden). Deze vormen van detailhandel zijn meestal ook als zodanig bestemd met een functieaanduiding voor de betreffende detailhandel.

Op dit moment moet met omzetcijfers worden aangetoond dat er sprake is van ondergeschiktheid. Veel gevallen van ondergeschikte detailhandel kan daardoor nu moeilijk gelegaliseerd worden met de binnenplanse afwijking. Alleen het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid uit de Wabo (buitenplans) vormt dan nog een optie. Echter is hier nog geen specifiek beleid voor, zodat ook hier de nodige houvast ontbreekt. Ook een duidelijke en meetbare maximale hoeveelheid (uitgedrukt in m²) voor ondergeschikte detailhandel is er niet. Handhavend optreden is hierdoor lastig. Met deze parapluherziening wordt hier enigszins in voorzien.

2.4 Nieuwe regeling in het bestemmingsplan

Voor deze parapluherziening voor ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd, en verwerkt in een bestemmingsgregeling.

- Branchevreemde (ondergeschikte) detailhandel is niet toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is alleen toegestaan als de detailhandel rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten van het bedrijf, en hier een functionele binding mee heeft;
- De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 100 m² v.v.o. (verkoopvloeroppervlakte);
- Ondergeschikte detailhandel wordt opgenomen in de bestemmingsomschrijving bij de bijbehorende functies. Hiermee is het niet als zelfstandige functie opgenomen, maar als onderdeel van de aanwezige bedrijfsactiviteiten;
- In de huidige begripsomschrijving “ondergeschikte detailhandel” is een percentage van de totale omzet (20%) opgenomen. Deze blijft in tact, om hiermee toch nog een extra “slot op de deur” te behouden;
- Ondergeschikte detailhandel die de bovenstaande maten te boven gaat, past niet binnen de regels van dit en de geldende bestemmingsplannen. Hiervoor kan, indien die (ondergeschikte) detailhandel niet ongewenst is, een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gevolgd. Alle aspecten worden dan hierbij afgewogen (zie ook onder 2.4.2). De in de geldende bestemmingsplannen opgenomen afwijkingsmogelijkheid (bevoegdheid van het college) wordt uit die geldende bestemmingsplannen verwijderd.

Bovenstaande uitgangspunten worden verwerkt in het artikel dat de bestemming 'Bedrijventerrein' bevat.

2.4.1 Wijzigen van het begrip ondergeschikte detailhandel

In de bestemmingsplannen waarvoor deze parapluherziening geldt is het begrip 'ondergeschikte detailhandel' in artikel 1 opgenomen. Voor een juiste interpretatie is een kleine aanpassing van dit begrip nodig. In het begrip wordt gehanteerd dat ondergeschikte detailhandel "en/of maximaal 20% van de totale omzet" mag beslaan. De term "en/of" wordt veranderd in alleen "en".

2.4.2 Detailhandel op bedrijventerreinen die niet past met deze parapluherziening

Voor detailhandel, al dan niet ondergeschikt, die niet past binnen deze parapluherziening kan maatwerk worden geleverd. Hiervoor kan gedacht worden aan een buitenplanse afwijkingsprocedure (omgevingsvergunning) of een kleine bestemmingsplanherziening. Beoordeeld moet daarbij worden of de situatie al dan niet ongewenst is. Belangrijk element hierbij is of een dergelijke detailhandelsfunctie ondermijnend werkt voor de concurrentiepositie van onze centra. En of zo'n vestiging mogelijk op een andere locatie beter tot z'n recht komt.

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is een zogenoemd ‘parapluplan’. Dit houdt in dat een aantal bestemmingplannen gelijktijdig wordt herzien op één enkel onderdeel. De geldende bestemmingsplannen blijven van kracht, maar worden aangevuld met een regel die betrekking heeft op ondergeschikte detailhandel.

Met dit parapluplan worden 14 bestemmingsplannen partieel herzien. Al deze plannen voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 of 2012 en zijn digitaal raadpleegbaar. De herziening van deze plannen kan met dit digitaal herzieningsplan. Dit plan voldoet aan de SVBP 2012 en wordt als digitaal bestemmingsplan vastgesteld.

3.1 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan is een herziening van de regels van meerdere bestemmingsplannen. De verbeeldingen van die plannen worden niet herzien. De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. Deze artikelen bevatten enkele begripsomschrijvingen, het toepassingsbereik, de directe toevoeging van ondergeschikte detailhandel aan de bestemmingsomschrijving, het overgangsrecht en de slotregel.

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels en een toelichting. De verbeeldingen van de partieel te herziene bestemmingsplannen blijven van kracht. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van een bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen en de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting ook van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 Regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn verdeeld over 3 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). In dit specifieke geval is dat niet meer dan aangeven wat de naam en het identificatienummer van dit parapluplan is. Ook wordt aangegeven wat het toepassingsbereik van dit plan is (artikel 2). Beschreven is welke bestemmingsplannen worden herzien met dit parapluplan.
2. Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. In dit plan is er slechts 1 bestemmingsregel. In dit artikel 3 zijn de aanpassingen van de regels opgenomen. Het regelt de wijziging van het begrip "ondergeschikte detailhandel" van de geldende bestemmingsplannen en regelt dat aan de bestemmingomschrijving van de bestemming "Bedrijventerrein" een lid wordt toegevoegd, waarin ondergeschikte detailhandel wordt toegestaan. Voor het overige blijven de regels van de bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing.
3. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten niet opnieuw onderzocht. Het betreft immers een zeer beperkte aanpassing van (redelijk) recent vastgestelde bestemmingsplannen. In de genoemde plannen is reeds aandacht besteed aan deze aspecten.

Hieronder is wel beschreven wat de gevolgen van dit plan zijn op deze aspecten en is een planologische verantwoording gegeven.

4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' biedt een juridisch-planologische regeling voor ondergeschikte detailhandel op de bedrijventerreinen van Beltrum, Borculo, Eibergen, Neede, Rietmolen en Ruurlo. Ondergeschikte detailhandel wordt algemeen toegestaan in de bestemming "Bedrijventerrein".

Ondergeschikte detailhandel heeft een beperkte ruimtelijke impact op de omgeving. Bovendien geven de huidige bestemmingsplannen ook al mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel en productiegebonden detailhandel. Deze activiteit zijn uit milieuhygiënisch oogpunt goed inpasbaar op de bestaande bedrijventerreinen.

Voor het beoordelen van de hinder van een (bedrijfs)activiteit op zijn omgeving wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). De VNG-brochure bevat een lijst met bedrijfsactiviteiten, die zijn ingedeeld in milieucategorieën. Op basis van de te verwachten milieubelasting gelden richtafstanden die variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6).

Ondergeschikte detailhandel maakt een klein onderdeel uit van de bedrijfsactiviteiten van een bedrijf. De (ondergeschikte) verkoop van bedrijfsgerelateerde producten valt volgens de VNG-brochure veelal in een lagere of dezelfde milieucategorie als het bedrijf. De milieubelasting van ondergeschikte detailhandel is zodanig beperkt dat deze activiteiten niet een hogere milieubelasting geven, dan al aanwezig. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen om ondergeschikte detailhandel in het bestemmingsplan vast te leggen en ondergeschikte detailhandel rechtstreeks toe te staan.

Ondergeschikte detailhandel heeft een geringe verkeersaantrekkende werking. Wel kan in sommige gevallen en momenten minder parkeerruimte beschikbaar zijn. Wij verwachten hiervan geen overlast, juist omdat het een ondergeschikte functie betreft. Het zorgen voor voldoende parkeercapaciteit ligt bij het bedrijf, zoals dit ook geldt voor het parkeren van het eigen personeel.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening voor ondergeschikte detailhandel in de geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Hieraan zijn - behoudens de kosten die worden gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan - voor de gemeente geen kosten verbonden.

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen is derhalve niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar en het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Opgenomen is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd. Dit voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Ook is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, de zienswijzenprocedure.

Na het voorontwerp wordt het bestemmingsplan, eventueel met aanpassingen, in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn beoordeelt de gemeente de zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

6.1 Overleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een kleine aanpassing van de bestemmingsomschrijving. Ook spelen voor deze herziening slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet.

6.2 Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is besloten om het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 2 weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode kon iedereen een inspraakreactie geven. Vanwege het zeer beperkte karakter van dit parapluplan is geen informatieavond of inloopbijeenkomst georganiseerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' lag van 29 mei tot en met 11 juni 2019 ter inzage. Tijdens die periode kon iedereen zijn of haar inspraakreactie geven. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Schriftelijke inspraakreacties:

Tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties ontvangen. Hieronder zijn deze kort samengevat, beoordeeld en is een korte reactie gegeven.

Indiener 1:

Deze reactie is ingediend op privétitel en namens de Belangen Vereniging Bedrijvenparken Ruurlo. Indiener wil de herziening alleen laten gelden voor bedrijven die zich nieuw vestigen op de bedrijventerreinen. Ook bestaande locaties die al een dergelijke bestemming hebben moeten deze behouden.

Reactie gemeente:
Met deze herziening willen wij juist voorzien in een behoefte onder bestaande bedrijven. Het is een kleine aanpassing die nu gebaseerd wordt op oppervlakte (maximaal 100 m²). In de

geldende plannen zit al een mogelijkheid (afwijkingsbevoegdheid van het college), echter is die alleen gebaseerd op een percentage van de omzet. Door het invoegen van het ruimtelijke aspect, is de situatie beter te controleren, en desnoods te handhaven. Voor alle bestaande locaties die al de mogelijkheid hebben voor (ondergeschikte) detailhandel, al dan niet met een functieaanduiding, blijft dit in tact.

Indiener 2:

Deze reactie is ingediend door de Industriële Kring Berkelland. Inhoudelijk wordt niet ingegaan op het voorontwerp. De reactie geeft aan dat bedrijven en ondernemers die eigenaar zijn, zelf invulling aan hun terrein moeten kunnen geven. Geschreven wordt over een integrale aanpak van verduurzaming van bedrijventerreinen.

Reactie gemeente:
Deze parapluherziening is slechts een zeer kleine aanpassing van de bestaande regels. Het is niet een geheel nieuw bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Bovendien wordt er een klein aspect toegevoegd aan de bestaande mogelijkheden. Het is bedrijven straks toegestaan om op maximaal 100 m² ondergeschikte detailhandel te voeren. Dit moet dan wel functioneel verband houden met het bedrijf. Bedrijven en ondernemers mogen, binnen de regels van het bestemmingsplan, een invulling geven aan hun terrein.

Indiener 3:

Deze reactie is ingediend door een ondernemer die zijn bedrijf naar bedrijventerrein De Russchemors gaat verplaatsen. Betrokkene vraagt zich af waarom de verkoop van ouderenbenodigdheden in deze herziening niet genoemd is en in het bestemmingsplan voor De Russchemors wel.

Reactie gemeente:
Met deze parapluherziening wordt een klein aspect aan de geldende regels van het bestemmingsplan De Russchemors toegevoegd. Dat bestemmingsplan blijft verder in tact. In het geldende bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" is een functieaanduiding voor deze ondernemer opgenomen. In hoeverre een dergelijk bedrijf past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan De Russchemors moet worden beoordeeld. Mogelijk dat met een afwijkingsprocedure hiervoor kan worden afgeweken.

6.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' ligt van 7 november tot en met 18 december 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 6 november 2019, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl). Gedurende deze periode kan iedereen zienswijzen indienen.

Inhoudsopgave

REGELS		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Toepassingsbereik	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	Herziening van de regels	7
Hoofdstuk 3	**Overgangs- en slotregels**	**11**
Artikel 4	Overgangsrecht	11
Artikel 5	Slotregel	12

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBKL20190008-0010 van de gemeente **Berkelland**;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende bestemmingsplannen van de gemeente Berkelland. De regels van deze bestemmingsplannen worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van deze regels. Voor het overige blijven de regels van deze bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing.

Bestemmingsplan	***Vastgesteld***	***Onherroepelijk***
Beltrum, Bedrijventerrein 2011	22 mei 2012	25 juli 2012
Borculo, Bedrijventerreinen 2011	11 september 2012	26 juni 2013
Borculo, FrieslandCampina Domo 2013	25 juni 2013	18 september 2013
Borculo, Klapperdijk 1-5 2014	7 april 2015	3 juni 2015
Borculo, verlegging Needsweg 2014	24 juni 2014	25 maart 2015
Eibergen, Bedrijventerreinen 2011	26 juni 2012	8 mei 2013
Eibergen, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2015-1 (Mors 15)	17 mei 2016	20 juli 2016
Eibergen, Op de Bleek 2017	12 juni 2018	24 april 2019
Neede, Bedrijventerreinen 2011	26 februari 2013	24 december 2013
Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)	19 december 2017	14 februari 2018
Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)	21 mei 2019	24 juli 2019
Neede, Centrum 2011	26 juni 2013	30 april 2014
Rietmolen, Dorp 2011	10 april 2012	11 juli 2012
Ruurlo Bedrijventerreinen 2011	10 april 2012	10 april 2013

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Herziening van de regels

3.1 Vervangen van de begrippen ondergeschikte detailhandel

In artikel 1 (Begrippen) van de bestemmingsplannen

- Beltrum, Bedrijventerrein 2011;
- Borculo, Bedrijventerreinen 2011;
- Borculo, FrieslandCampina Domo 2013;
- Borculo, Klapperdijk 1-5 2014;
- Borculo, verlegging Needsweg 2014;
- Eibergen, Bedrijventerreinen 2011;
- Eibergen, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2015-1 (Mors 15);
- Eibergen, Op de Bleek 2017;
- Neede, Bedrijventerreinen 2011;
- Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32);
- Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors);
- Neede, Centrum 2011;
- Rietmolen, Dorp 2011;
- Ruurlo Bedrijventerreinen 2011;

de omschrijving van het begrip "ondergeschikte detailhandel" vervangen door de tekst:

ondergeschikte detailhandel:

een detailhandelsvoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan detailhandel, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en maximaal 20% van de totale omzet.

3.2 Wijzigen van de regelingen in de bestemming Bedrijventerrein

Onderstaande artikelen van de regels van genoemde bestemmingsplannen te wijzigen:

3.2.1 Bestemmingsplan Beltrum, Bedrijventerrein 2011

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub b: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 3.5.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.2 Bestemmingsplan Borculo, Bedrijventerrein 2011

Toevoegen aan artikel 4.1 (Bedrijventerrein) sub v: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 4.5.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.3 Bestemmingsplan Borculo, FrieslandCampina Domo 2013

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub d: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 3.5.2 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.4 Bestemmingsplan Borculo, Klapperdijk 1-5 2014

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub f: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 3.5.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.5 Bestemmingsplan Borculo, verlegging Needseweg 2014

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub c: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 3.5.3 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.6 Bestemmingsplan Eibergen, Bedrijventerrein 2011

Toevoegen aan artikel 4.1 (Bedrijventerrein) sub q: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 4.5.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.7 Bestemmingsplan Eibergen, Bedrijventerrein 2011, herziening 2015-1 (Mors 15)

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub b: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 3.5.3 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.8 Bestemmingsplan Eibergen, Op de Bleek 2017

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) een nieuwe sub b1: 'ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

3.2.9 Bestemmingsplan Neede, Bedrijventerreinen 2011

Toevoegen aan artikel 5.1 (Bedrijventerrein) sub s: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 5.6.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.10 Bestemmingsplan Neede, Bedrijventerreinen 2011, herz. 2017-1 (Parallelweg 28-32)

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub b: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

3.2.11 Bestemmingsplan Neede, Bedrijventerreinen 2011, herz. 2019-1 (De Russchemors)

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub e: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 3.6.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.12 Bestemmingsplan Neede, Centrum 2011

Toevoegen aan artikel 5.1 (Bedrijventerrein) sub g: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 5.5.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.13 Bestemmingsplan Rietmolen, Dorp 2011

Toevoegen aan artikel 6.1 (Bedrijventerrein) sub b: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 6.5.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

3.2.14 Bestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011

Toevoegen aan artikel 3.1 (Bedrijventerrein) sub k: 'en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf'.

Artikel 3.5.4 (Bedrijventerrein: afwijken ondergeschikte detailhandel): verwijderen.

Hoofdstuk 3 Overgangs-en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

4.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

4.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Als het gebruik, bedoeld in 4.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels **bestemmingsplan Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019**.

Het bestemmingsplan parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019 heeft van 7 november 2019 tot en met 18 december 2019 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op

, voorzitter.

, griffier.