

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	22681-2018 en 22721-2018
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	16 oktober 2018

Onderwerp: paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (digitaal) en paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (analoog).

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van de paraplubestemmingsplannen “Detailhandel Gemert-Bakel” (digitaal en analoog).

De procedure van deze bestemmingsplannen wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de visie ‘Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur’ vastgesteld. Om als direct toetsingskader te kunnen functioneren dienen de uitgangspunten van deze visie worden verankerd in een bestemmingsplan. Omdat het niet gewenst is om alle bestemmingsplannen integraal te herzien is over het grondgebied van de gemeente, m.u.v. het buitengebied¹, het paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (digitaal) voorbereid. Voor het bedrijventerrein Zandstraat en recreatiepark De Kanthoeve is een analoog bestemmingsplan voorbereid omdat voor beide gebieden nog geen digitaal vastgesteld bestemmingsplan beschikbaar is. Beide bestemmingsplannen zijn gereed om ter inzage te worden gelegd.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van beide paraplubestemmingsplannen.

Vervolgstappen

Voor beide paraplubestemmingsplannen geldt de volgende procedure:

- na een positief collegebesluit wordt het ontwerp van een bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;

1. Met uitzondering van het recreatiepark Nederheide.

- het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn. Indien het bestemmingsplannen gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- één dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits geen voorlopige voorziening wordt ingediend.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 16 oktober 2018.

Inhoud

1.Paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (digitaal) en	4
paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (analoog)	4

1.1 Planbeschrijving	4
1.2 Regelgeving	4
1.3 Financiële haalbaarheid	6
1.4 Maatschappelijke haalbaarheid.....	7
1.5 Vooroverleg	7

1. Paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (digitaal) en paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (analoog)

1.1 Planbeschrijving

Op 6 november 2017 heeft de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit m.b.t. supermarkten en grootschalige detailhandel² met één jaar verlengd. In het afgelopen jaar heeft de gemeenteraad een geactualiseerde detailhandelsvisie vastgesteld. Deze visie is verankerd in bovengenoemde bestemmingsplannen.

1.2 Regelgeving

• Paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (digitaal)

De uitgangspunten m.b.t. supermarkten³ en grootschalige- en productiegebonden detailhandel uit de detailhandelsvisie dienen te worden verankerd in een bestemmingsplan om als direct toetsingskader te kunnen functioneren. Omdat het echter niet gewenst is om alle bestemmingsplannen integraal te herzien is, over het grondgebied van de gemeente, m.u.v. het buitengebied^{Error! Bookmark not defined.}, het paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel” (digitaal) voorbereid. Hierbij wordt de regelgeving m.b.t. supermarkten, grootschalige detailhandel en productiegebonden detailhandel van de onderstaande bestemmingsplannen vervangen:

	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld
1.	Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011	29-06-2011
2.	Bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012	02-04-2012
3.	Bestemmingsplan Bakel, Miheezee en de Rips	05-07-2012
4.	Bestemmingsplan Tankstation Boekseweg 3	04-04-2013
5.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2013	01-07-2013
6.	Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp	01-07-2013
7.	Bestemmingsplan Herziening Bedrijventerrein Bolle Akker 2013	01-07-2013
8.	Bestemmingsplan Uitbreiding Van Kessel Olie	10-07-2014
9.	Bestemmingsplan Uitbreiding Van Kessel Olie 2	09-07-2015
10.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015	09-07-2015
11.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015	28-01-2016
12.	Bedrijventerrein Wolfsveld 2010	30-09-2010
13.	De Rooye Asch 2013	10-07-2014
14.	Recreatiepark Elsendorp	23-07-2014
15.	Recreatiepark Elsendorp 2016	14-07-2016
16.	Resort Grotels Goed	05-06-2014
17.	Gemert-Bakel Buitengebied 2017	05-07-2018
18.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2010	15-12-2010
19.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2011	29-06-2011
20.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2011	14-01-2012
21.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2012	05-07-2012
22.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2012	10-01-2013
23.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2013	06-03-2014
24.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2014	10-07-2014
25.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2014	05-02-2015
26.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2016	14-07-2016
27.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016	02-02-2017
28.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017	03-07-2017
29.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017	15-03-2018
30.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018	05-07-2018
31.	Burgemeester Nooijenlaan 8	06-02-2014
32.	Molenrand Gemert	02-10-2014
33.	Miheesestraat 17 in Miheezee, april 2015	09-07-2015

2. Reden voor dit voorbereidingsbesluit betrof de geweigerde vergunningsaanvraag voor 2 supermarkten aan Groekuilen 91 Gemert.

3. Supermarkt is een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel met een verkoopvloeroppervlak van ten minst 300m² waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

Ten behoeve van de nieuwe regelgeving zijn drie wetgevingzones opgenomen met in hoofdlijnen dezelfde methodiek:

- Wetgevingzone - regelgeving supermarkten;
- Wetgevingzone - regelgeving grootschalige detailhandel;
- Wetgevingzone - regelgeving productie gebonden detailhandel.

Wetgevingzone - regelgeving supermarkten.

De detailhandelsvisie bevat de volgende beleidsuitgangspunten:

- a. versterking winkelconcentratiegebied Gemert en Bakel d.m.v. een clustering van het winkelaanbod;*
- b. behoud van de consumentenverzorging in kleine kernen door behoud van dorpsverzorgende winkelveorzieningen.*

Bovenstaande is als volgt vertaald in het paraplubestemmingsplan: *er wordt gestreefd naar een clustering van supermarkten binnen de winkelconcentratiegebieden van de dorpen Gemert en Bakel.* Concreet betekent dat in het paraplubestemmingsplan:

- buiten de concentratiegebieden van de dorpen Gemert en Bakel én buiten de kernen van de overige 5 kerkdorpen de rechtstreekse mogelijkheid *om nieuwe supermarkten te realiseren* is uitgesloten. Om de eigenaren niet in de bestaande rechten te beperken én om planschade te voorkomen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een geldigheidsduur van 3 jaar;
- buiten de concentratiegebieden van de dorpen Gemert en Bakel de rechtstreekse mogelijkheid *om supermarkten uit te breiden* is uitgesloten. Om de eigenaren niet in de bestaande rechten te beperken én om planschade te voorkomen is in de planregels hiervoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen;
- er géén nieuwe (rechtstreekse) mogelijkheden zijn toegevoegd om *nieuwe supermarkten* te vestigen (ook niet binnen de twee winkelconcentratiegebieden). Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan en/ of een uitgebreide WABO-procedure noodzakelijk;
- buiten de concentratiegebieden van de dorpen Gemert en Bakel in de planregels géén (uitsterf)regeling is opgenomen t.b.v. de *bestaande/ vergunde supermarkten*, omdat de bestaande mogelijkheden worden gerespecteerd. In de plantoelichting is echter wel opgenomen dat wanneer een dergelijke locatie langer dan 3 jaar niet als zodanig wordt gebruikt het streven is om deze mogelijkheid (m.b.v. een ruimtelijke procedure) voor de toekomst uit te sluiten.

Wetgevingzone - regelgeving grootschalige detailhandel.

Het uitgangspunt in de visie is dat perifere detailhandelslocaties dienen te worden beperkt zodat bestaande clusters kunnen worden versterkt. Daarbij wordt gestreefd om perifere detailhandel zo veel mogelijk te clusteren in de zones langs de N272 van bedrijventerrein Wolfsveld in Gemert. Concreet betekent dat in het paraplubestemmingsplan:

- buiten bovengenoemde zonering de rechtstreekse mogelijkheid om *nieuwe grootschalige detailhandel* te realiseren is uitgesloten. Om de eigenaren niet in de bestaande rechten te beperken én om planschade te voorkomen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een geldigheidsduur van 3 jaar;
- buiten bovengenoemde zonering de rechtstreekse mogelijkheid *om grootschalige detailhandel uit te breiden* is uitgesloten. Om de eigenaren niet in de bestaande rechten te beperken én om planschade te voorkomen is in de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen;
- er géén nieuwe (rechtstreekse) mogelijkheden zijn toegevoegd om *nieuwe grootschalige detailhandel* te vestigen (ook niet binnen bovengenoemde zonering). Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan en/ of een uitgebreide WABO-procedure noodzakelijk;

- buiten de concentratiegebieden van de dorpen Gemert en Bakel in de planregels géén (uitsterf)regeling is opgenomen t.b.v. de *bestaande supermarkten* omdat de bestaande mogelijkheden worden gerespecteerd. In de plantoelichting is echter wel opgenomen dat wanneer een dergelijke locatie langer dan 3 jaar niet als zodanig wordt gebruikt het streven is om deze mogelijkheid (m.b.v. een ruimtelijke procedure) voor de toekomst uit te sluiten.

Wetgevingzone - regelgeving productie gebonden detailhandel.

Het uitgangspunt in de visie is dat onder productiegebonden detailhandel wordt verstaan: *‘detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/ of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie’*. Omdat is gebleken dat in enkele bestemmingsplannen een andere definitie is gehanteerd, is de begripsomschrijving aangepast. Concreet betekent dat in het paraplubestemmingsplan t.b.v. alle bedrijfsbestemmingen:

- het begrip productiegebonden detailhandel is vervangen door bovengenoemde omschrijving;
- de rechtstreekse mogelijkheid om *nieuwe productiegebonden detailhandel* te realiseren is uitgesloten. Om de eigenaren niet in de bestaande rechten te beperken én om planschade te voorkomen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een geldigheidsduur van 3 jaar.
- de rechtstreekse mogelijkheid om *productiegebonden detailhandel uit te breiden* is uitgesloten. Om de eigenaren niet in de bestaande rechten te beperken én om planschade te voorkomen is in de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- er géén nieuwe (rechtstreekse) mogelijkheden zijn toegevoegd om *nieuwe productiegebonden detailhandel* te vestigen. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan en/ of een uitgebreide WABO-procedure noodzakelijk;
- in de planregels géén (uitsterf)regeling is opgenomen t.b.v. de *bestaande productiegebonden detailhandel* omdat de bestaande mogelijkheden worden gerespecteerd. In de plantoelichting wordt echter wel opgenomen dat wanneer een dergelijke locatie langer dan 3 jaar niet als zodanig wordt gebruikt het streven is om deze mogelijkheid (m.b.v. een ruimtelijke procedure) voor de toekomst uit te sluiten.

• **Paraplubestemmingsplan Detailhandel Gemert-Bakel” (analoog)**

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Zandstraat” is vóór de digitaliseringsverplichting van 1 januari 2010 vastgesteld en als gevolg daarvan nog enkel analoog beschikbaar. Conform de digitaliseringsvereiste ex artikel 8.1.2 Bro moet daarom voor dit plangebied een analoog paraplubestemmingsplan worden opgesteld. Omdat voor het bestemmingsplan “Recreatiepark De Kanthoeve 2016” vooralsnog een vastgesteld digitaal bestemmingsplan ontbreekt, geldt hiervoor hetzelfde. Voor beide locaties is daarom een analoog paraplubestemmingsplan opgesteld. Hierin is dezelfde regeling opgenomen als in het digitale paraplubestemmingsplan “Detailhandel Gemert-Bakel”.

1.3 Financiële haalbaarheid

In beide bestemmingsplannen wordt het vastgestelde detailhandelsbeleid verankerd in een juridisch-planologisch kader en komen daarmee in aanmerking voor een vergoeding in planschade. Hierbij geldt de regel dat aanvragen om planschade tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan kunnen worden ingediend. Om de kans op succesvolle verzoeken om planschade te verkleinen is de visie ‘Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur’ op 13 augustus 2018 gepubliceerd voor voorzienbaarheid. Daarnaast bevatten beide plannen een aantal wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden (zie hierboven).

1.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De dorpsraden, inwoners en ondernemers(-verenigingen) zijn in 2018 geïnformeerd over de behandeling van de geactualiseerde detailhandelsvisie in de commissievergadering van 13 juni 2018 en d.m.v. van een artikel in de gemeenterubriek. De gemeente heeft de visie, voorafgaand aan voornoemde commissievergadering, besproken met de ondernemersverenigingen. Hiervoor hebben aparte bijeenkomsten plaatsgevonden. De terinzagelegging van beide paraplubestemmingsplannen wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt in het Gemerts Nieuwsblad en Staatscourant. Daarnaast is een persbericht opgesteld én worden de dorpsraden en ondernemersverenigingen separaat. Degene die eerder een bezwaar hebben ingediend op de vergunning t.b.v. de realisatie van 2 supermarkten aan de Groeskuilen 91 in Gemert zullen d.m.v. een informele bijeenkomst door gemeente over de laatste stand van zaken worden geïnformeerd.

1.5 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is de Provincie Noord-Brabant geïnformeerd. Het voorontwerp heeft hen geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.