

18.011187 18.011187



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00128664

raadsvoorstel

2018/0	
Auteur	: T.F.M. Bus
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Theo.Bus@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom H. Hellegers

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Bestemmingsplan Parapluherziening Supermarkten/verzoek voorbereidingsbesluit.

Advies

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het verzoek van Poelmann van den Broek advocaten d.d. 31/01/2018 tot het nemen van een voorbereidingsbesluit af te wijzen en een dergelijk besluit niet nemen.

Inleiding

In een aantal bestemmingsplannen is een begripsbepaling voor detailhandel opgenomen met een vrij ruime omschrijving. Daardoor zijn allerlei vormen van detailhandel mogelijk, zo ook supermarkten. Om onderscheid te maken in detailhandel in de vorm van een supermarkt en andere detailhandel is bij gevestigde supermarkten meestal een aanduiding opgenomen waarin dat is aangegeven. Basis voor die aanduiding is geweest de in 2004 opgestelde visie op supermarkten. Daarin werd uitgegaan dat een aanbod aanwezig zou zijn op 4 locaties, te weten de drie wijkwinkelcentra en het centrum. Verdere uitbreiding buiten het centrum werd niet wenselijk geacht. Als op basis van de bestemming en begripsomschrijvingen duidelijk is dat een activiteit binnen die beschrijvingen valt, dan is er volgens jurisprudentie geen ruimte voor een andere conclusie. I.v.m. de rechtszekerheid wordt uitgegaan van een letterlijke interpretatie van de regels, zelfs als het evident is dat de tekst in strijd is met de bedoeling. Om het beleid alsnog goed te borgen is een herziening van de regels voorbereid in de vorm van een paraplubestemmingsplan. In dat plan worden regels m.b.t. het gebruik van gronden en gebouwen en begripsbepalingen aan de bestemmingsplannen Woongebieden Kom Uden, Uden Centrum, Kop van Bitswijk, Volkel en Odiliapeel toegevoegd. Het ontwerpplan heeft vanaf 9 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn is door twee belanghebbenden een zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn weergegeven en beoordeeld in bijgaande Nota van zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging bestaat uit het in de regels opnemen van een uitzondering voor het perceel Bitswijk 13. In hoofdstuk 5, onder 5.2 van de toelichting is e.e.a. uitgelegd.

Bij brief van 31/01/2018 heeft Poelmann van den Broek advocaten namens alle in Uden gevestigde supermarktorganisaties de raad verzocht een voorbereidingsbesluit te nemen voor het perceel Vijverlaan 1 teneinde het in gebruik nemen van het bestaande pand als supermarkt te voorkomen. Als tweede voordeel van een voorbereidingsbesluit met gebruiksverbod wordt genoemd dat daarmee de procedure rond de Parapluherziening supermarkten niet onder tijdsdruk komt te staan.

Beoogd effect

Bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

Duurzaamheid

n.v.t. omdat geen bebouwing wordt toegevoegd.

Argumenten

1.1 Een paraplubestemmingsplan "repareert" de regels van de daarbij betrokken bestemmingsplannen in één keer.

Met een parapluplan worden de regels van diverse bestemmingsplannen gewijzigd/aangevuld, zodat slechts één besluit nodig is.

1.2 Door tijdige vaststelling van het bestemmingsplan blijft de bescherming van kracht om de bouw van supermarkten op niet gewenste locaties te voorkomen.

De "voorbereidingsbescherming", die in werking treedt op het moment van tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan, vervalt als niet binnen de wettelijke termijn het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Vaststelling in de raad van maart is binnen de wettelijke termijn.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

Het betreft geen ontwikkeling, waarvoor de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

3.1 Het nemen van een voorbereidingsbesluit is niet opportuun.

Met de tijdige vaststelling van het bestemmingsplan Parapluherziening Supermarkten blijft de voorbereidingsbescherming van kracht. Tevens is al omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een supermarkt. Voor deze vergunning heeft een voorbereidingsbesluit geen opschortende werking meer. Voor het bestaande pand is voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens een gebruiksmelding gedaan.

3.2 Portefeuillehouder.

Zoals u bekend is treedt de heer Hellegers op als portefeuillehouder voor het perceel Vijverlaan 1.

Kanttekeningen

1.1. Het plan heeft geen invloed op lopende aanvragen om vergunning.

Ingediende aanvragen om vergunning die voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend moeten worden getoetst aan de op het moment van indiening geldende regels.

1.2. De gewijzigde vaststelling heeft invloed op de beroepsmogelijkheden.

Instellen van beroep tegen het vaststellingsbesluit is mogelijk voor:

1. belanghebbenden, die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
2. belanghebbenden, die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerp van het bestemmingsplan;
3. een belanghebbende, die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

3.1 Tegen het al dan niet nemen van een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar/beroep mogelijk.
Een voorbereidingsbesluit als bedoeld in art. 3.7 Wro (Wet ruimtelijke ordening) is geplaatst op de zogenaamde negatieve lijst van art. 8:5 Awb (Algemene wet bestuursrecht). Dit heeft tot gevolg dat tegen een voorbereidingsbesluit dan wel het afwijzen daarvan geen bezwaar en beroep bij de bestuursrechter mogelijk is.

Financiën

Er kan sprake zijn van verzoeken om planschade, omdat een deel van het nu mogelijke gebruik van percelen/panden wordt beperkt. De kans dat daadwerkelijk sprake is van planschade is klein omdat panden zich niet lenen voor de vestiging van een supermarkt en de bouwmogelijkheden per perceel nu al beperkt zijn. Bovendien is sprake van passieve risico-aanvaarding nu men vele jaren geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden en uit eerder vastgesteld beleid duidelijk had mogen zijn dat geen nieuwvestiging van supermarkten wenselijk is.

Communicatie

Na vaststelling bekendmaking volgens de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure (publicatie en ter inzagelegging vastgesteld bestemmingsplan). Verzoeker tot het nemen van een voorbereidingsbesluit in kennis stellen van uw beslissing.

Vervolg

Na publicatie ligt het vastgestelde bestemmingsplan ter visie en is beroep mogelijk (zie 1.2 onder kanttekeningen).

Bijlagen

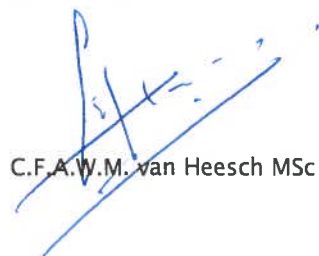
1. Nota van zienswijzen (nr. 18.011183).
2. Concept raadsbesluit (nr. 18.011221).
3. Bestemmingsplan regels
4. Bestemmingsplan toelichting
5. Bestemmingsplan verbeelding
6. Concept raadsbesluit afwijzing verzoek tot het nemen van een voorbereidingsbesluit (nr. 8.017621)
7. Brief Poelmann van den Broek advocaten (nr. 18.013291)

Uden, 20 februari 2018

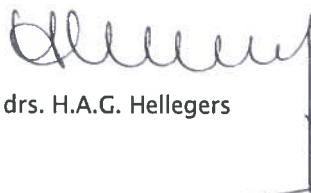
Burgemeester en wethouders van Uden

de loco-secretaris

de burgemeester



C.F.A.W.M. van Heesch MSc



drs. H.A.G. Hellegers