

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 september 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de reclamanten zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

2 Zienswijzen

2.1 Keunenhoek 4, Budel

Samenvatting zienswijze

Het pand op het perceel Keunenhoek 4 is kort geleden door brand verloren gegaan. Het pand werd voorheen gebruikt voor reparatie, service en opslag in het kader van detailhandelsactiviteiten die elders plaatsvonden. Het bedrijfsperceel is in het bestemmingsplan 'Kom Budel' bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – handelsbedrijf'. Ter plaatse is, naast bedrijven in milieucategorie 1 en 2, een handelsonderneming toegestaan. Het begrip voor handelsonderneming wordt in de planherziening aangepast. Reclamant verzoekt om het (aangepaste) begrip aan te vullen door naast inkoop, opslag en verkoop ook reparatie expliciet toe te staan. Daarmee wordt recht gedaan aan de planologische rechten van de eigenaar van het perceel.

Beantwoording zienswijze

Zoals reclamant terecht opmerkt, zijn reparatiebedrijven (SBI-code 952, milieucategorie 1) opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Reparatiebedrijven zijn daarom bij recht toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf' op het bedrijfsperceel Keunenhoek 4. Aanpassing van het begrip 'handelsonderneming' om de reparatie-activiteiten toe te staan, is daarom niet strikt noodzakelijk. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' is er echter voor gekozen om een specifieke aanduiding op het perceel op te nemen, om zeker te zijn dat de activiteiten die destijds op het perceel plaatsvonden positief werden bestemd. Omdat op het perceel ook reparatie plaatsvond, is er geen bezwaar om het begrip voor 'handelsonderneming' aan te passen en reparatie ook expliciet binnen dat toe te staan. Aangezien reparatiebedrijven op grond van het bestemmingsplan 'Kom Budel' al bij recht zijn toegestaan, en dergelijke bedrijven in de lichte milieucategorie 1 vallen, leidt verruiming van het begrip niet tot aantasting van belangen van derden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Regels: Artikel 3.1 wordt aangepast, zodat het begrip voor 'handelsonderneming' in 'Kom Budel' als volgt komt te luiden: 'Een bedrijf dat zich richt op de inkoop, verkoop, opslag en/of reparatie van goederen, met dien verstande dat verkoop uitsluitend plaatsvindt aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit, en dat geen detailhandel plaatsvindt.'

2.2 Nieuwstraat 95, Budel

Samenvatting zienswijze

Burgemeester en wethouders hebben eerder hebben geweigerd om een omgevingsvergunning te verlenen voor een supermarkt op het perceel Nieuwstraat 95. Reclamant is van mening dat de vergunning niet had mogen geweigerd. Reclamant heeft bezwaar gemaakt tegen het besluit om de omgevingsvergunning te weigeren en beroep ingesteld tegen het besluit op bezwaar. Reclamant verzoekt het gestelde in het beroepschrift en in de aanvulling als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reclamant gaat ervan uit dat het beroep gegrond wordt verklaard en dat bij het nemen van een nieuw besluit op bezwaar de vergunning alsnog wordt verleend. Weliswaar mag dan op basis van die vergunning alsnog een supermarkt worden gebouwd en gebruikt, maar reclamant wil voorkomen dat het nieuwe bestemmingsplan een supermarkt alsnog uitsluit. Dat zou de exploitatie van de supermarkt onnodig kunnen belemmeren, bijvoorbeeld omdat een omgevingsvergunning voor een geringe aanpassing van het gebouw niet met de reguliere procedure zou kunnen worden verleend. Als burgemeester en wethouders de planregels correct hadden toegepast, zou de vergunning zijn verleend en zou het perceel Nieuwstraat 95 zijn aangemerkt als bestaande supermarktlocatie. Omdat burgemeester en wethouders blijkens de toelichting niet voornemens zijn om bestaande supermarkten te saneren of om reeds verleende vergunningen in te trekken, zou er dan geen aanleiding zijn om de planregels voor het perceel te wijzigen. Reclamant verzoekt daarom om het bestemmingsplan aan te passen en op de locatie Nieuwstraat 95 een supermarkt niet uit te sluiten via de bouw- en parkeerregels.

Beantwoording zienswijze

Burgemeester en wethouders hebben op 1 februari 2018 geweigerd om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een supermarkt op het perceel Nieuwstraat 95. Deze weigering is, met wijziging en aanvulling van de motivering, gehandhaafd in het besluit op bezwaar van 3 juli 2018. De gronden die reclamant aanhaalt in zijn beroepschrift en in de aanvulling daarop hebben betrekking op de omgevingsvergunningprocedure en zien met name op de wijze waarop de omgevingsvergunningaanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Deze beroepsgronden zijn voor het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' niet – of althans niet rechtstreeks – van belang. Met betrekking tot hetgeen reclamant in zijn beroepschrift aanhaalt, beperken wij ons op deze plaats daarom tot een verwijzing naar de stukken die onderdeel zijn van de omgevingsvergunningprocedure: het besluit van het college van 1 februari 2018, het verweerschrift van het college van 26 april 2018, het advies van de Adviescommissie voor de bezwaarschriften van 8 mei 2018 en het daarop volgende besluit op bezwaar van het college van 3 juli 2018. Hierna wordt ingegaan op de zienswijze in relatie tot het bestemmingsplan.

Van belang is dat er op dit moment op het perceel Nieuwstraat 95 geen supermarkt is gevestigd of vergund. Reclamant heeft weliswaar beroep ingesteld tegen het besluit op bezwaar van 3 juli 2018, maar er is er geen sprake van een feitelijke of vergunde supermarkt waarmee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, gaan wij er vanuit dat het beroep, gelet op de zorgvuldige motivering van het college, niet zal leiden tot het door reclamant gewenste resultaat en dat het besluit op bezwaar in stand blijft.

De beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning (en de weigering daarvan) hebben wel geleid tot het inzicht dat het bestemmingsplan 'Kom Budel' onbedoeld ruimte lijkt te bieden voor de nieuwvestiging van supermarkten op gronden waar dat in ruimtelijk opzicht niet passend – en in de praktijk ook niet mogelijk – is. Hoewel het bestemmingsplan 'Kom Budel' een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op het perceel Nieuwstraat 95 niet (expliciet) uitsluit, is bij de toetsing van het bouwplan van reclamant namelijk geconstateerd dat het bouwplan strijdig is met de planregels van artikel 20.1, omdat wordt geparkeerd buiten de aanduiding 'detailhandel' en dat bovendien niet kan worden voldaan aan de parkeerregeling zoals neergelegd in artikel 28.2 van het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Op eigen terrein kan namelijk niet in het benodigde aantal parkeerplaatsen worden voorzien, laat staan dat alle benodigde parkeerruimte binnen de aanduiding 'detailhandel' kan worden gevonden. De

vergunning moest daarom vanwege strijd met het geldende bestemmingsplan worden geweigerd.

Het college heeft, gelet op artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onderzocht of ten aanzien van deze strijdigheden kon worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er is in het besluit op bezwaar gemotiveerd aangegeven waarom vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo (vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan) niet mogelijk is. Daaraan ligt – samengevat – de volgende motivering ten grondslag:

1. Parkeren ten behoeve van een supermarkt in een woonomgeving, direct grenzend aan woonpercelen, is in ruimtelijk opzicht niet passend, gelet op het intensieve gebruik van het parkeerterrein en de geluidsoverlast afkomstig van het parkeerterrein. Er wordt daarom geen medewerking verleend aan parkeren ten behoeve van een supermarkt buiten de daarvoor geldende aanduiding 'detailhandel' (strijdigheid artikel 20.1).
2. Het bieden van uitbreidingsruimte in de supermarktsector op een solitaire locatie, buiten het centrumgebied van Budel, levert geen meerwaarde aan versterking van de centrumstructuur en past daarom niet binnen het detailhandelsbeleid. Vanuit beleidsoogpunt ligt het daarom niet voor de hand ligt om parkeren ten behoeve van een uitbreiding van de supermarktsector buiten de aanduiding 'detailhandel' toe te staan (strijdigheid artikel 20.1).
3. Het hanteren van een lagere parkeernorm dan de gemiddelde parkeernorm van CROW-publicatie 317 is in dit geval niet aanvaardbaar. Gelet op de ligging van de supermarkt, buiten het centrum en nabij de Belgische grens, is te verwachten dat (onder andere Belgische) bezoekers de supermarkt met de auto bezoeken, zodat er geen reden is om de gehanteerde parkeernorm (het gemiddelde van de bandbreedte van parkeerkentallen van het CROW) naar beneden bij te stellen. In combinatie met de hoge parkeerdruk aan de Nieuwstraat – mede vanwege de nabijgelegen Action – zou verlaging van de parkeernormering leiden tot parkeeroverlast (strijdigheid artikel 28.2).

Overigens leidt de nieuwe parkeerregeling die in het onderhavige herzieningsplan is opgenomen niet tot een andere conclusie. Die parkeerregeling bevat een dynamische verwijzing naar de gemeentelijke beleidsregels omtrent parkeren. Op dit moment is dat het parkeerbeleid zoals opgenomen in het GVVP 2016, waarin wordt verwezen naar de (gemiddelde) kencijfers van het CROW: de kencijfers op basis waarvan de omgevingsvergunningaanvraag eerder is geweigerd.

Uit de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag is gebleken dat zelfs deze locatie – met een aanduiding 'detailhandel' van circa 4.300 m² – onvoldoende ruimte biedt voor de vestiging van een supermarkt met voldoende parkeerruimte. Naast het fysieke tekort aan ruimte, is van belang dat deze en andere locaties zich niet in het centrumgebied van Budel bevinden, maar verspreid over de kern, veelal omringd door woningen. Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan kan de nieuwvestiging van een supermarkt (negatieve) effecten hebben voor de omgeving, met name als een supermarkt – inclusief de daarbij behorende parkeervoorzieningen – wordt gevestigd op relatief korte afstand van woningen in een rustig woongebied. Daarbij geldt dat, zoals ook beschreven op pagina 4 van de toelichting, de ruimtelijk relevante effecten van supermarkten op de omgeving afwijken van overige vormen van detailhandel, onder andere door de grote verkeersaantrekkende werking, de grote parkeerbehoefte en de frequente bevoorrading. Niet elke locatie waar 'reguliere' detailhandel is gevestigd of is toegestaan, leent zich daarom in ruimtelijk opzicht voor de vestiging van een supermarkt. Om te verduidelijken dat op deze en op de overige locaties geen supermarkt is toegelaten en om toekomstige discussies te voorkomen, heeft de gemeenteraad daarom besloten om de planregeling te herzien door supermarkten expliciet uit te sluiten. Vanwege de wens van de gemeenteraad om te komen tot een duidelijk bestemmingsplan voor Budel, waarin geen juridisch-planologische vestigingsmogelijkheden voor supermarkten worden geboden die – zoals is gebleken – in de praktijk niet uitvoerbaar zijn, wordt niet gewacht met vaststelling van dit bestemmingsplan totdat er duidelijkheid is in de procedure omtrent de vergunningverlening voor Nieuwstraat 95. Het bestemmingsplan 'Kom Budel' behoeft immers op meerdere locaties aanpassing om supermarkten expliciet uit te sluiten. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Mocht de rechtbank overigens van oordeel zijn dat het beroep van reclamant tegen de weigering van de omgevingsvergunning gegrond is, en er ten gevolge daarvan alsnog een vergunning voor een supermarkt moet worden verleend, dan mag reclamant op grond van die vergunning een supermarkt realiseren op het perceel. De bestemmingsplanherziening doet in zo'n geval niets af aan de rechtsgeldigheid van de omgevingsvergunning. Mocht deze situatie zich voordoen, dan kan het bestemmingsplan 'Kom Budel' daarop te zijner tijd worden aangepast door alsnog een supermarkt toe te laten overeenkomstig de vergunning. Voor (ondergeschikte) aanpassingen van de bebouwing biedt artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, gelezen in combinatie met artikel 4 van bijlage II van het Bor, voldoende mogelijkheden voor vergunningverlening met de reguliere procedure.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.