

Voorblad raadsvoorstel

Onderwerp : Voorbereidingsbesluit Geldropseweg 12 Mierlo.

Datum B&W besluit : 6 juni 2017

Datum raadsvergadering : [alleen door Griffie in te vullen]

Programma : 11 Bouwen en wonen

Portefeuillehouder : Wethouder R.B.G. Hoekman-Sulman

Presentatie : ☐ Ja ☒ Nee

**Geschatte benodigde behandeltijd
(incl. presentatie)** : 30 minuten

Publiceren : ☐ Ja ☒ Nee

Eerdere besluitvorming : Ruimtekamer 29 mei 2017

Afdeling /behandelend ambtenaar : Ruimte, Gabriel van Houtert

Aanwezig bij raadsronde:

-ambtelijk :

-externe :





Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Geldropseweg 12 Mierlo.

Beslisputen

1. Een vorbereidingsbesluit te nemen voor het perceel Geldropseweg 12 Mierlo (kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie L, nummers 1458 en 1460).

Inleiding

Eind 2015 is bestemmingsplan Groot Luchen vastgesteld. Hierin is voor de op dat moment bestaande Boerenbond de aanduiding detailhandel opgenomen, met de bedoeling dit bestaande gebruik te continueren. Ook is de aanduiding detailhandel gevestigd op het aangrenzende perceel, dat inmiddels ook is aangekocht. Dit is gedaan met het oog op de voorgenomen uitbreiding van de Boerenbond.

De aanduiding maakt onbedoeld ook reguliere detailhandel mogelijk en dat is ongewenst. Het vorbereidingsbesluit is bedoeld om deze situatie te herstellen.

Wat willen we bereiken

Een planologische situatie die aansluit bij het gemeentelijke beleid zoals vastgesteld in de Bedrijventerreinenstrategie en de Visie op de supermarktenstructuur. Een situatie die bovendien overeenkomt met de bedoeling waarmee bestemmingsplan Groot Luchen is opgesteld.

Argumenten

1.1 Het is nooit de bedoeling geweest om reguliere detailhandel toe te staan.

Er is nooit aanleiding geweest om te veronderstellen dat een andere winkel dan de Boerenbond zich op dit perceel zou vestigen. Dat heeft alles te maken met de geschiedenis van het bedrijf op deze plek.

Al in de jaren 30 is een vergunning verleend aan (toen nog) de Coöperatieve Handelsvereniging voor het bouwen van een graanmalerij.

Vervolgens is door de Coöperatieve aan- en verkoopvereniging Mierlo een aantal aanvragen gedaan voor onder andere een aardappelbewaarpplaats, een eieropslag en een pakhuis in de jaren '50 en '60.

Eind jaren '70 is vergunning verleend aan de Cehave voor het vergroten/oprichten van een winkel met magazijn. Zoals op meerdere plekken in het land is dit uiteindelijk uitgegroeid tot de Boerenbond.

Sinds september 2010 wordt concreet met de Boerenbond, of vertegenwoordigers daarvan, gesproken over mogelijke uitbreiding van de bestaande winkel. In eerste instantie verliep dat contact via de makelaar van de eigenaren, later ook met de architect en een bouwbedrijf.

Ook bestemmingsplan Groot Luchen is opgesteld met het idee van uitbreiding van de bestaande Boerenbond. De concept-verkoopovereenkomst was al gereed op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan eind 2015. Deze overeenkomst is uiteindelijk na vaststelling ondertekend. Er was geen enkele aanleiding om te denken dat de koop en daarmee de uitbreiding van de Boerenbond niet door zou gaan.

Om te voorkomen dat direct na vaststelling van het bestemmingsplan afgeweken zou moeten worden van dit bestemmingsplan, is ervoor gekozen detailhandel ook mogelijk te maken op het aan te kopen perceel. Er is met andere woorden meegedacht met de (toekomstig) eigenaar. Hierbij zijn we er uiteraard wel vanuit gegaan dat dit de Boerenbond zou zijn. Om die reden is de



aanduiding detailhandel niet specifiek gericht op de Boerenbond of een vergelijkbare winkel. Reguliere detailhandel is niet uitgesloten, maar dat had wel moeten gebeuren. Het voorbereidingsbesluit is bedoeld om deze situatie te herstellen.

1.2 Het gemeentelijk beleid biedt niet de ruimte voor een supermarkt op een bedrijventerrein.

In alle bestemmingsplannen is voor de bedrijventerreinen een bedrijfsbestemming opgenomen. De zwaarte van de toegestane bedrijven verschilt per bedrijventerrein. Al lange tijd (legaal) bestaande afwijkende functies zijn positief bestemd. Meestal door middel van een aanduiding, zoals ook in het geval van de Boerenbond.

Medio 2015 is een nieuwe bedrijventerreinenstrategie opgesteld. Hierin is per bedrijventerrein gekeken naar de gewenste toekomstige ontwikkeling. Op sommige bedrijventerreinen wordt naast bedrijven ook ruimte geboden voor andere functies. Daarbij staat altijd voorop dat deze functies moeten passen in de omgeving en niet op een andere plek kunnen worden toegestaan. Ook mogen ze bestaande bedrijven niet frustreren. Specifiek voor De Bijenkorf is het volgende opgenomen in de bedrijventerreinenstrategie:

'Zoals eerder aangegeven zien we in toenemende mate consumentgerichte activiteiten zich vestigen en/of vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. Hierbij kan gedacht worden aan internetbedrijven met een bezoekersfunctie en afhaalpunten, commerciële sportfaciliteiten zoals een fitnesscentrum of bowlingsbaan, kleinschalige commerciële opleidingscentra, galerieën, kookstudio's en detailhandel (bijvoorbeeld houtenvloeren, tegels en sanitair en fietsen). Zowel vanuit maatschappelijk als ruimtelijk en economisch belang moet wat huisvesting van deze activiteiten betreft, ingezet worden op clustering. Een aantal (delen van) bestaande bedrijventerreinen zijn hiervoor in meer of mindere mate geschikt:

- *Barrier.*
- *Emopad, zowel de solitaire kavel als de zone langs de weg Emopad.*
- *Bijenkorf.*

Het bedrijventerrein Bijenkorf is vanwege haar ligging echter ook uitermate geschikt voor de vestiging van reguliere MKB bedrijven en bedrijven in de gezondheidszorg en welzijnssector. Mede door schaalvergroting en de verkeersaantrekkende werking kunnen en willen deze consumentgerichte activiteiten zich niet vestigen in de bestaande winkelgebieden. Voorkomen moet worden dat dergelijke bedrijfsvestigingen zich gaan vestigen op locaties waar omliggende bedrijven hinder ondervinden en hun bedrijfseconomisch functioneren wordt belemmerd.'

De Bijenkorf is dus geschikt voor verruiming van functies, maar wel uitdrukkelijk voor functies die zich niet kunnen en willen vestigen in bestaande winkelgebieden. Reguliere detailhandel op de Bijenkorf past dan ook niet in de bedrijventerreinenstrategie.

De achterliggende gedachte is tweeledig. Enerzijds moeten we zuinig omgaan met de overgebleven ruimte op de bedrijventerreinen. Nieuwe bedrijventerreinen zullen niet worden toegevoegd. Dat betekent dat er maar beperkt de ruimte is voor zittende en zeker ook voor nieuwe ondernemers. Het is niet de bedoeling de nog beperkte bestaande ruimte te gebruiken voor afwijkende functies als wonen of reguliere detailhandel. Zeker niet als de ruimte voor deze afwijkende functies op andere plekken bestaat. In Mierlo is in het dorpscentrum voldoende ruimte voor reguliere detailhandel, getuige ook de drie bestaande supermarkten. In de Visie op de supermarktenstructuur is ook om deze reden besloten niet meer dan drie supermarkten in Mierlo toe te staan.

Anderzijds is het van belang het winkelcentrum in het dorp levendig en gevuld te houden. Hier moet plaats zijn voor functies die elkaar versterken. Reguliere detailhandel en horeca zijn de



belangrijkste pijlers. Het is niet gewenst de consumenten uit de dorpskern weg te trekken, anders dan voor specifieke doeleinden (bijvoorbeeld bouwmaterialen en auto's).

2.1 Een voorbereidingsbesluit is vanuit juridisch oogpunt een betere oplossing dan een beheersverordening.

In de ruimtekamer van 29 mei 2017 zijn twee oplossingen besproken, een beheersverordening en een voorbereidingsbesluit.

In eerste instantie leek de beheersverordening de voor de hand liggende oplossing. Nader onderzoek en overleg met de huisadvocaat, hebben uitgewezen dat beter gekozen kan worden voor een voorbereidingsbesluit.

In de ruimtekamer is aangegeven dat een voorbereidingsbesluit niet altijd stand houdt als dit (via een handhavingsbesluit) aangevochten wordt. Nader onderzoek heeft geleerd dat dit alleen het geval is als in het voorbereidingsbesluit geen uitdrukkelijk gebruiksverbod is opgenomen. In het voorbereidingsbesluit voor Geldropseweg 12 is wel een uitdrukkelijk gebruiksverbod opgenomen en ontbreekt dit eerder genoemde risico.

Een beheersverordening legt de feitelijke of planologisch bestaande situatie vast. Een beheersverordening is bedoeld om de situatie in een gebied waar geen nieuwe ontwikkelingen verwacht worden vast te leggen. Een beheersverordening gaat uit van een gebiedsgerichte benadering en is eigenlijk niet bedoeld voor een individuele oplossing. Een beheersverordening is niet bedoeld om een situatie te repareren.

Dit gegeven kan leiden tot de vraag of de bevoegdheid om een beheersverordening vast te stellen in dit geval wel gebruikt mag worden.

Deze discussie speelt niet bij het gebruik van een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit is nu net bedoeld om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor gewenste toekomstige ontwikkelingen. Soms biedt een bestemmingsplan rechtstreekse mogelijkheden als gevolg waarvan een gebied minder geschikt kan worden voor deze gewenste ontwikkelingen. Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat van deze rechtstreekse mogelijkheden (tijdelijk) geen gebruik gemaakt mag worden. Het logische gevolg daarvan is dat de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied niet gefrustreerd wordt. De gewenste toekomstige ontwikkeling is hierboven beschreven onder 1.1.

Anders dan bij de beheersverordening is een gebiedsgerichte benadering niet leidend. Er wordt gekeken naar rechtstreekse mogelijkheden die niet wenselijk zijn. Net als in dit betreffende geval, kan het daarbij gaan om regels die slechts op 1 perceel van toepassing zijn.

Een voorbereidingsbesluit is daarnaast bij uitstek bedoeld om de gemeente de kans te geven een bestaande situatie te repareren. Op het voorbereidingsbesluit volgt een bestemmingsplan dat, binnen een jaar, de nieuwe situatie vastlegt. De normale bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Dat betekent dat er ook diverse momenten zijn, voor de eigenaar en andere belanghebbenden, om een reactie te geven.

3.1 Het voorbereidingsbesluit biedt de mogelijkheid een passende regeling op te stellen voor dit perceel.

Een voorbereidingsbesluit geldt voor de duur van 1 jaar. In dit jaar moet een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd. Dat ontwerpbestemmingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, geldt uiteraard dit nieuwe plan.

Het is niet de bedoeling in het nieuwe plan alle mogelijkheden op dit perceel uit te sluiten. Net als op de overige percelen zal de bedrijfsbestemming in stand blijven. Daarnaast zal voor de



bestaande activiteiten (Boerenbond) een passende aanduiding toegevoegd worden. Ook kan voor deze ruimere mogelijkheden aansluiting worden gezocht bij de vastgestelde 'bedrijventerreinenstrategie' en de gewenste activiteiten die hierin voor de Bijenkorf benoemd worden. Er blijft in het nieuwe bestemmingsplan voldoende ruimte voor verschillende, op dit bedrijventerrein passende activiteiten.

Kanttekeningen

1.1 Het nieuwe bestemmingsplan kan ervoor zorgen dat tegemoet gekomen moet worden in planschade.

Het voorbereidingsbesluit zelf is geen grond voor planschade, dat wil zeggen, het gebruiksverbod dat daar in opgenomen is, is dit niet. De aanhoudingsplicht die tegelijkertijd ontstaat voor bouw- en aanlegactiviteiten is dit wel. Aangezien de vergunning voor het bouwen al is verleend, kan worden geconcludeerd dat als gevolg van het voorbereidingsbesluit zelf geen planschade zal ontstaan.

Het nieuwe bestemmingsplan is uiteraard wel een grond voor planschade. Als het nieuwe bestemmingsplan minder mogelijkheden biedt dan het huidige plan, kan dit leiden tot waardevermindering van het gebouw en perceel. Planschade zal berekend worden door de mogelijke opbrengst van overblijvende toegestane functies te vergelijken, met die van de detailhandelsfunctie die nu rechtstreeks is toegestaan. Door meerdere functies toe te staan, die passen in de bedrijventerreinenstrategie, worden niet alleen de mogelijkheden voor de eigenaren vergroot, maar dus ook het risico op planschade verkleind.

De bestemmingsplanprocedure biedt de kans om hier zorgvuldig naar te kijken en de financiële gevolgen van de verschillende keuzes in beeld te brengen.

1.2 Juridische discussie kan ontstaan over de vraag wat bestaand gebruik is ten tijde van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.

Het voorbereidingsbesluit heeft alleen beschermende werking voor gebruik dat nog niet plaatsvindt op het moment dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt, maar dat op grond van het bestemmingsplan wel rechtstreeks is toegestaan.

Tot het moment van sloop van de bestaande bebouwing was de Boerenbond de gebruiker en was ook duidelijk wat het bestaand gebruik was.

Op dit moment is een nieuw pand in aanbouw en is dus geen sprake van feitelijk gebruik.

Wel is vergunning verleend voor een nieuw gebouw. Op de bouwtekeningen is niet gespecificeerd wat het gebruik van het nieuwe gebouw zal zijn. Gesproken wordt alleen over een winkel. In de ontwerpschetsen is nog overduidelijk ingetekend dat het de Boerenbond zal zijn. Op de officiële tekeningen is deze naamvoering verdwenen. De plattegronden laten ruimte voor invulling en dus voor discussie. De eigenaar kan zich op het standpunt stellen dat de aanvraag duidelijk maakt dat de nieuwbouw bedoeld is voor een andere winkel dan de Boerenbond, bijvoorbeeld een supermarkt en dat dus het nieuwe (nu nog feitelijk onmogelijke) gebruik gezien moet worden als bestaand gebruik op dit moment.

Deze vraag is ook voorgelegd aan de huisadvocaat. Zekerheid is niet te geven over de uitkomst van een eventuele gerechtelijke procedure.

Wel schat de huisadvocaat in dat de verleende vergunning niet kan leiden tot de conclusie dat het toekomstig feitelijk gebruik, op dit moment al aangeduid kan worden als bestaand gebruik.

Veel gerechtelijke uitspraken over dit onderwerp zijn niet te vinden. Sterker nog, slechts 1 uitspraak komt in de richting.

Dat is een uitspraak over een uitvaarthuis. Dat uitvaarthuis was een bestaand pand dat direct voor inwerkingtreding al volledig ingericht was voor het nieuwe gebruik. Het was echter nog niet feitelijk



in gebruik genomen. Doordat de inrichting al wel compleet was, heeft de rechter desondanks besloten het toekomstig gebruik als bestaand aan te merken. Dat het pand direct en nog dezelfde dag, zonder enige aanvullende handeling te gebruiken was, is voor de rechter bepalend gebleken.

In het geval van de Boerenbond is sprake van een heel andere situatie. Er is nog geen bestaand pand, laat staan een inrichting. De huisadvocaat heeft bovendien aangegeven de uitspraak van de rechter ruimhartig te vinden. De verwachting is dat de Raad van State deze uitspraak niet volgt. Die conclusie trekt hij op basis van de standaard regeling van het overgangsrecht. Het overgangsrecht in bestemmingsplannen bepaalt dat als het gebruik van een pand meer dan een jaar gestaakt wordt, het gebruik niet meer is toegestaan. Of een pand wel ingericht blijft voor dit gebruik doet daarbij niet ter zake. De vraag is daardoor gerechtvaardigd of de rechtbank in dit geval niet teveel gewicht toekent aan de inrichting van het pand.

Een procedure kan overigens niet rechtstreeks tegen het voorbereidingsbesluit gevoerd worden, daar staat geen bezwaar en beroep tegen open. Uiteraard wel tegen het vast te stellen bestemmingsplan. Voorafgaand daaraan kan eventueel illegaal gebruik leiden tot een handhavingsbesluit. Ook dit besluit is aan te vechten en daarmee indirect het voorbereidingsbesluit.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Er wordt gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan.

Planning

De komende periode zal gebruikt worden om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Binnen de periode van een jaar waarin het voorbereidingsbesluit geldt, zal het nieuwe bestemmingsplan worden vastgesteld.

Communicatie

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt in de Middenstandsbelangen.

Wat mag het kosten

Subsidie

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen:

- Voorbereidingsbesluit;
- verbeelding

Geldrop, 30 mei 2017

J.H.M. van Vlerken
secretaris

B.H.M. Link
burgemeester



De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2017, nr. ;
gehoord [klik hier en voer naam adviseur/commissie in](#);
gelet op artikel [klik hier en typ titel bijzondere wet, gemeenschappelijke regeling, e.d.](#);

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het voorbereidingsbesluit NL.IMRO.1771.VbbGedropseweg12-VA01 te nemen dat van toepassing is op de percelen kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L , nummer 1460 en gemeente Mierlo sectie L , nummer 1458 , plaatselijk bekend Geldropseweg 12 Mierlo, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening met nummer NL.IMRO.1771.VbbGedropseweg12-VA01;
2. Te bepalen dat:
 - a. het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt, verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken, of een deel daarvan, te wijzigen in een andere vorm van gebruik dan aanwezig is op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
 - b. burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het verbod zoals bedoeld onder a, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het op dit voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan;
 - c. dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van 22 juni 2017.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juni 2017,

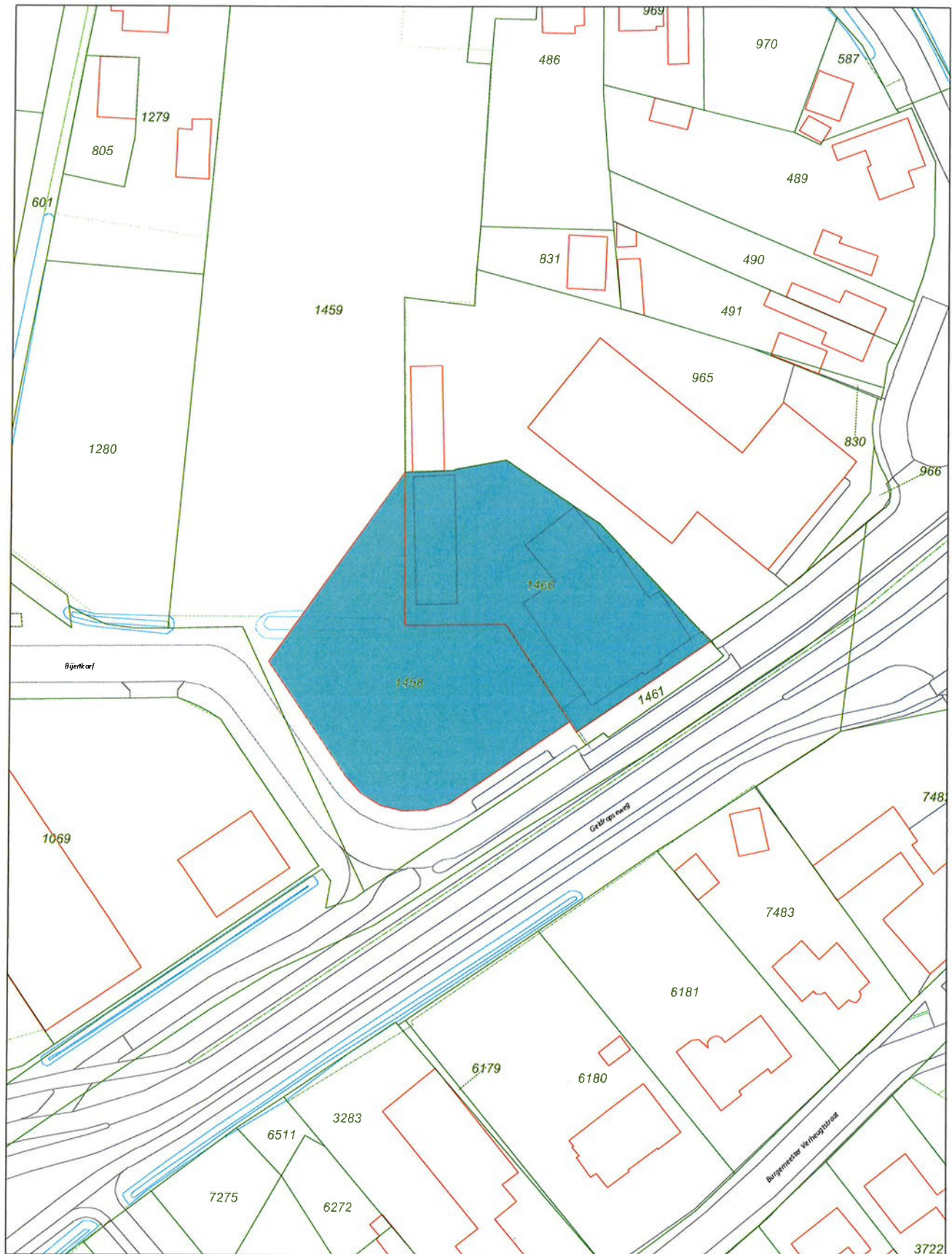
De raad voornoemd,
De secretaris,

de voorzitter,

Bijlagen: 1 verbeelding voorbereidingsbesluit

Geldrop, 15 juni 2017

Stroomlijn Rapport



Geldrop-Mierlo

Opmerking:

Schaal 1:1075

Datum: 06-06-2017

