

Raadsvergadering van 13 september 2012
Punt 15 Bijlage 184

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67".

Samenvatting:

Tibosch Beheer BV heeft het college verzocht om een bestemmingsplanprocedure op te starten voor het bestaande bedrijfsverzamelgebouw aan de Milrooijseweg 45-67 te Berlicum. Het bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67" biedt een juridisch-planologische regeling voor o.a. zakelijke en medische dienstverlening en detailhandel in specifieke volumineuze goederen terplekke. De ontwerp-procedure is doorlopen. Thans kan worden overgegaan tot vaststelling.

Inleiding:

Tibosch Beheer BV heeft het college verzocht om een bestemmingsplanprocedure op te starten voor het bestaande bedrijfsverzamelgebouw aan de Milrooijseweg 45-67 te Berlicum. Dit om een regeling t.b.v. diverse functies binnen het bestaande bedrijfsverzamelgebouw te verkrijgen.

Het plan gaat voor het bestaande pand met een oppervlak van ca. 10.000 m² (over 2 bouwlagen) een juridisch-planologische regeling bieden voor zakelijke en medische dienstverlening (waaronder beoogd een apotheek, huisartsenpraktijk en fysiotherapiepraktijk), detailhandel in volumineuze goederen tot maximaal 5.000 m², de bestaande Boerenbond (binnen genoemde 5.000 m²), een decorbouwbedrijf en keuken/badkamerzaak met timmerwerkplaats en in algemene zin lichte bedrijven anderszins.

Specifiek v.w.b. de detailhandel in volumineuze goederen dient expliciet gesteld te worden, dat het gaat om een limitatieve opsomming van detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling. Het betreft kortweg de niet-reguliere detailhandel. Onder het kopje "Procedure/behandeling zienswijzen" wordt hier gedetailleerd op ingegaan.

Door deze gemengde functies en flexibiliteit binnen het pand/bedrijfsverzamelgebouw zal de geldende 'pure' bestemming "Bedrijven" (licht industriële en ambachtelijke bedrijven) worden gewijzigd in de bestemming "Gemengd".

Wat willen wij bereiken?

Met het 'nieuwe' en kwalitatief hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouw op de specifieke locatie, een tussen Berlicum en Middelrode centraal gelegen zichtlocatie in een overgangsgebied bedrijven-wonen-groen, wordt een bedrijfsmatige verschuiving beoogd gericht op duurzaamheid en toekomstgerichtheid. De bedrijfsmatige verschuiving betreft de verschuiving van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid (productie) naar lichtere (meer) dienstverlenende bedrijfsactiviteiten. Onder het kopje "Procedure/behandeling zienswijzen" wordt hier gedetailleerd op ingegaan en wordt de link gelegd met de Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025".

Wat wordt daarvoor gedaan?

Op 27 januari 2009 is reeds een bouwvergunning (met gebruiksvrijstelling van het bestemmingsplan) verleend voor een bouwmarkt en op 25 oktober 2011 is reeds een omgevingsvergunning (met gebruiksafwijking van het bestemmingsplan) verleend voor een Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak (AHOED). Onder het kopje "Procedure/behandeling zienswijzen" wordt hier nader op ingegaan. Het bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67" biedt een juridisch-planologische regeling voor het totale pand/plangebiedje.

Procedure/behandeling zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Berlicum Noord, herziening Milrooijseweg 45-67" heeft op grond van artikel 3.8 eerste lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de formele Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van

afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht doorlopen. Het heeft van vrijdag 3 februari 2012 tot en met donderdag 15 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze worden hierna behandeld.

Indien een zienswijze (gedeeltelijk) gegrond is, heeft dit geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn per zienswijze na de beantwoording hiervan weergegeven. Er zijn ook enkele separate ambtshalve wijzigingen aangegeven.

(1) ,
namens Agri Bouwmarkt B.V. te Berlicum
Postbus 582
5460 AN Veghel

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is op 8 maart 2012 ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Aard van de zienswijze:

1.1

Het terplekke mogelijk maken van detailhandel is in strijd met de gemeentelijke "Structuurvisie 1999-2015". Een soortgelijk verzoek van indiener, in de vorm van zijn inspraakreactie op deze Structuurvisie destijds, om zijn winkel te mogen verhuizen naar de periferie is eerder geweigerd. Detailhandel hoort kort gezegd niet thuis op een bedrijventerrein. Er is geen sprake van enige noodzaak om terplekke volumineuze detailhandel mogelijk te maken.

1.2

Er is tevens strijd met provinciaal en landelijk beleid. Conform de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2011) kan in kernen met een landelijk gebied enkel worden meegewerkt aan voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied. Volumineuze detailhandel valt hier duidelijk niet onder en dient te worden ondergebracht in stedelijk concentratiegebied. Bij volumineuze detailhandel is het nu eenmaal zo dat dit een verkeersaantrekkende werking heeft, waardoor geen sprake zal zijn van zuinig ruimtegebruik.

1.3

Onduidelijk is of de gemeente nu wel of geen Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) heeft uitgevoerd. Indiener heeft echter zelf een DPO laten uitvoeren, waaruit blijkt dat het verdwijnen van het doe-het-zelfassortiment uit Berlicum voor een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur zal zorgen. Het gevolg van het onderhavige plan, c.q. de legalisatie van de thans illegale vestiging van de Boerenbond, zal zijn dat cliënt zijn bouwmarkt niet open kan houden en dat deze zal verdwijnen. Aangezien de Boerenbond dit doe-het-zelf-assortiment niet aanbiedt, zal dit assortiment in Berlicum en heel de gemeente niet meer verkrijgbaar zijn. Op 2 mei 2012 zijn door indiener 3 rapporten ingediend ter nadere onderbouwing van de vermeende ontwrichting van de detailhandelstructuur en is een inventariserend recherche-rapport ingediend dat stelt dat het huidige assortiment van de Boerenbond niet in overeenstemming zou zijn met de bestemming danwel de begripsomschrijvingen.

1.4

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de vuurwerkopslag en de mogelijke gevolgen hiervan voor de directe omgeving.

1.5

De verhoging van het aantal verkeersbewegingen is i.h.k.v. luchtvervuiling (luchtkwaliteit) niet onderzocht.

1.6

De parkeerplaatsen zijn ten onrechte niet opgenomen op de planverbeelding. Volgens de planregels dienen er voldoende parkeerplaatsen te zijn, zonder hierbij aan te geven hoe dit wordt berekend. Het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak is bovendien onjuist berekend, waardoor ook het aantal parkeerplaatsen niet klopt. Daar komt bij dat er parkeerplaatsen zijn gesitueerd voor de ingang van de apotheek, de fysiotherapie, de winkel en op de buitenruimte die thans door de Boerenbond voor het uitstallen van planten wordt gebruikt. Deze parkeerplaatsen kunnen hierdoor niet gebruikt worden. Hetzelfde geldt min of meer voor het laden en lossen, waarover op 2 mei 2012 door indiener een rapport is ingediend.

Antwoord:

1.1

De (oude) "Structuurvisie 1999-2015" (november 1999) is vervangen door de nieuwe Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" (oktober 2011) en vormt geen toetsingskader meer. Hierna meer over de nieuwe Structuurvisie. Eerst wordt ingezoomd op de toelichting van het (nog) geldende bestemmingsplan terplekke.

Toelichting geldend bestemmingsplan "Berlicum-Noord (2001)"

Op 26 april 2001 is het bestemmingsplan "Berlicum-Noord (2001)" vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt in bijlage 4 specifiek ingegaan op de gewenste ontwikkeling van het 'bedrijvenmotel Milrooijseweg 55', zoals het onderhavige bedrijfsverzamelgebouw vóór de brand werd genoemd. De locatie betreft de zuidelijke hoofdentree van de bebouwde kom van Berlicum en is derhalve een zichtlocatie. Het was gewenst de bestaande bedrijfshal aan de voorzijde uit te breiden. Hierbij diende veel aandacht gegeven te worden aan de wandvorming naar de Milrooijseweg door opdeling van het gebouw in kleine eenheden, met name middels verticale geleding. Terplekke werd hierbij expliciet een representatieve invulling voorgestaan met kantoorruimte, een entree, een showroom en dienstverlenende voorzieningen. De bedrijven zullen zich moeten presenteren met een verzorgd publieksgedeelte. Deze toelichting/visie in het geldende bestemmingsplan zou als opmaat beschouwd mogen worden voor het onderhavige nieuwe bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67". Na het volledig afbranden van het oude bedrijfsverzamelgebouw kon terplekke een nieuwe start worden gemaakt. Inmiddels is er een nieuw representatief pand neergezet met de gewenste verticale geleding, de representatieve (ontvangst)uitstraling en een duidelijke entree.

Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025"

Op 13 oktober 2011 is de nieuwe Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan (p.19-22) wordt ingegaan op de Structuurvisie en waarom hiervan (min of meer) wordt 'afgeweken'. Deze mogelijke afwijking ligt overigens heel dicht bij de Structuurvisie-gedachte van revitalisering van het bedrijventerrein terplekke; met het nieuwe en kwalitatief hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouw wordt een bedrijfsmatige verschuiving beoogd gericht op duurzaamheid en toekomstgerichtheid. Het plangebied betreft de rand van de bedrijven terplekke, met daarnaast nog een strook woonfunctie, waarnaast de "Groene in-stand-te-houden Lob" tussen Berlicum en Middelrode is gelegen. Het pand/plangebied betreft hiermee een kwalitatief hoogwaardige overgang op een zichtlocatie. De gemeente wil hier met lichtere (meer) dienstverlenende bedrijfsactiviteiten op aansluiten. In de Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" wordt op p.27 aangegeven dat er eigenlijk niet van "bedrijventerreinen" in de traditionele zin van het woord moet worden gesproken, maar veel meer in termen van "bedrijvigheid" en "arbeidsplaatsen". Dit zijn veel bredere begrippen, die aangeven dat economie ruimer moet worden gezien dan in termen van hectares bedrijventerrein. Voorts staat hier aangegeven dat de initiatieven en de betrokkenheid van lokale ondernemers zeer belangrijk zijn voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de dorpen. 'Dit betekent dat er samen met lokale ondernemers gezocht moet worden naar ruimtelijke kansen en mogelijkheden om de bedrijvigheid in Sint-Michielsgestel te stimuleren. Daarbij gaat de aandacht uit naar commerciële en non-commerciële dienstverlening, kennisintensieve bedrijvigheid en ambachtelijke bedrijven (p.27, Structuurvisie)'. Mocht er bij een strikte interpretatie nog onduidelijkheid zijn over een strijdigheid met de Structuurvisie, dan is de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een expliciete keuze voor de terplekke gewenste

verschuiving van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid (productie) naar lichtere (meer) dienstverlenende bedrijfsactiviteiten. Het in het specifieke pand mede toelaten van de detailhandel in volumineuze goederen en van de Boerenbond sluit hierbij onzes inziens zeer goed aan, zie ook de navolgende alinea en antwoord 1.2.

Bouwmarkt reeds juridisch-planologisch toegestaan

Expliciet dient nog vermeld te worden dat indiener zelf betrokken is geweest bij de reeds gezette eerste stap van de 'transitie' van het betreffende bedrijfsverzamelgebouw. Op 27 januari 2009 is een bouwvergunning/vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (afwijking van het bestemmingsplan) verleend voor de herbouw (na brand) van het bedrijfsverzamelgebouw met hierin toegestaan een bouwmarkt/winkel. In het voortraject van deze vergunning/vrijstelling was indiener (na intensieve besprekingen) zelf de beoogde kandidaat voor deze bouwmarkt-mogelijkheid. Dit ten behoeve van het kunnen vestigen/verplaatsen van zijn bouwmarkt. Indiener heeft hiervan zelf op de valreep afgezien. De reeds in voorbereiding zijnde bouwvergunning/vrijstelling is hierop wel afgemaakt, waarna uiteindelijk de Boerenbond zich in het bedrijfsverzamelgebouw heeft gevestigd. Sindsdien verzoekt indiener om handhaving aangezien een Boerenbond niet (geheel) zou passen binnen de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan.

1.2

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt (op p.14-18) uitvoerig ingegaan op het provinciaal en landelijk beleid. Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied van een kern in landelijk gebied. In de provinciale Verordening ruimte 2011 (primair toetsingskader voor bestemmingsplannen) is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Onder het voorgestane 'zorgvuldig ruimtegebruik' verstaat de provincie in ieder geval: inbreiden, herstructureren, intensiveren en zorgvuldig ruimtegebruik. In onderhavig bestemmingsplan wordt een bestaand bedrijfsverzamelgebouw, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, deels geherstructureerd en bestemd voor nieuwe functies/bedrijvigheid. Hiermee wordt op efficiënte wijze duurzame ruimte geschapen voor nieuwe functies, waardoor dus een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt. Dit sluit expliciet aan op de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking. Specifiek voor detailhandel geeft het provinciaal beleid aan dat bestemmingsplannen kunnen voorzien in de ontwikkeling of uitbreiding van een winkelconcentratiegebied, tenzij deze ontwikkeling leidt tot een bovenregionaal winkelconcentratiegebied. Hieronder verstaat de provincie een gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen aanwezig is of wordt toebedacht. Er is sprake van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied als blijkt een economisch effectenonderzoek meer dan 20% van de bezoekers afkomstig is van het gebied buiten een straal van 35 kilometer vanaf het beoogde winkelconcentratiegebied of waarbij het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt. Dit is simpelweg niet aan de orde. Er is bovendien niet eens sprake van een winkelconcentratiegebied. De provinciale Verordening ruimte 2011 staat dan ook niet in de weg aan onderhavig bestemmingsplan. Overigens heeft de provincie na aanmelding/toezending ook geen bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan geuit.

Verwarring door verschillende begrippen

De begrippen 'detailhandel in volumineuze goederen' en 'grootschalige detailhandel' zijn verschillende begrippen en dienen zeker niet met elkaar verward te worden. De toegestane detailhandel in volumineuze goederen betreft detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling. Het betreft simpelweg de niet-reguliere detailhandel, waardoor ook geen concurrentie zal ontstaan met de winkels in het dorpscentrum. In onderliggend nieuw plan wordt, naast de nu (middels onherroepelijke vrijstelling) planologisch reeds toegestane bouwmarkt, o.a. tevens voor 1.540 m² een specifieke winkelformule als de bestaande Boerenbond toegestaan (zie hiertoe het antwoord onder 1.3). Vermeldenswaardig is overigens dat naast genoemde bouwmarkt in het (nog) geldende bestemmingsplan ook direct diverse groothandel- en handelbemiddelingsbedrijven zijn toegestaan. Inmiddels zijn in veel gemeenten één of meerdere bouwmarkten en/of andersoortige detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen aanwezig. Naar aard en schaal is aan deze zeer specifieke detailhandel op lokaal niveau behoefte. Grootschalige detailhandel daarentegen betreft de

reguliere detailhandel op grootschalige wijze: de eerder genoemde (bovenregionale) winkelconcentratiegebieden. Dit wordt ook wel het 'fun-shopper' genoemd; als uitgeef bij slecht weer gaan mensen vaak naar dergelijke winkelcentra. Er zijn relatief veel bezoekers die langere tijd in deze zeer grote centra verblijven. Vaak zijn in deze centra dan zelfs ook enkele eet- en drinkvoorzieningen (horeca) aanwezig.

1.3

De stelling dat indiener 'als gevolg van het onderhavige plan, c.q. de legalisatie van de thans illegale vestiging van de Boerenbond, zijn bouwmarkt niet open kan houden en dat deze zal verdwijnen' kan sowieso niet worden gevolgd. Onder antwoord 1.1 is namelijk al aangegeven dat indiener vanaf de vestiging van de Boerenbond al verzoekt om handhaving, omdat de Boerenbond kennelijk geen bouwmarkt is, die terplekke wel reeds planologisch is toegestaan. De mogelijke concurrentie specifiek voor indiener door overlap van assortiment zou dan ook niet (al te) groot kunnen zijn. Dit los van het feit dat concurrentie inherent is aan detailhandel/groothandel in welke zin dan ook. Uit het door indiener zelf gedane DPO-onderzoek van MKB-Reva kan niet worden geconcludeerd dat Agri-Bouwmarkt als gevolg van de vestiging van de Boerenbond zal verdwijnen. Een cijfermatige onderbouwing ontbreekt. Bovendien bestaan de Boerenbond en Agri-Bouwmarkt inmiddels al enkele jaren naast elkaar.

Onder punt 1.2 is al aangegeven dat de voorgestane specifieke detailhandel in volumineuze goederen de niet-reguliere detailhandel betreft, waardoor ook geen concurrentie zal ontstaan met de reguliere winkels in het dorpscentrum. Van een ontwrichting van de detailhandelstructuur kan geen sprake zijn, waardoor ook geen DPO noodzakelijk is en dit voor onderhavig bestemmingsplan ook niet is uitgevoerd. Volgens jurisprudentie (b.v. RvS, 10 juni 2009, nr. 200808122/1) is v.w.b. duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau niet bepalend of er sprake is van overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar juist de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Vestiging van de voorgestane detailhandel in volumineuze goederen en vestiging/behoud van de Boerenbond leidt er niet toe dat de inwoners van de gemeente niet meer op aanvaardbare afstand hun geregelde inkopen kunnen doen. Deze functies voegen juist iets toe aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

Indien Agri-Bouwmarkt onverhoopt toch verdwijnt, dan kunnen inwoners van de gemeente in omliggende plaatsen terecht voor hun doe-het-zelf-aankopen. Van een onaanvaardbaar grote afstand is geen sprake. Bovendien kan zich op de locatie van Agri-Bouwmarkt of binnen het onderhavige bedrijfsverzamelgebouw een nieuwe zaak in doe-het-zelf-producten vestigen.

De Boerenbond betreft een legalisatie van een sinds enkele jaren zich zonder problemen voordoende situatie en het betreft een lokaal-bekende en lokaal-aanvaarde detailhandel-formule voor landelijke kernen. Zoals aangegeven heeft indiener als aanvulling op zijn zienswijze op 2 mei 2012 een rapport van LECTA Recherchediensten d.d. 2 april 2012 ingediend. Het betreft een gedetailleerde opname van de aanwezige goederen van een vestiging van de Welkoop, waarbij onduidelijk is of het daarbij gaat om de Boerenbond Berlicum. V.w.b. betreft goederen in vakken en stellingen (per strekkende meter, m1) betreft 261 m1 van de 1039 m1 (= 25%) overig assortiment, zijnde anders dan Doe-Het-Zelf (108 m1), Dier (345 m1) en Tuin (325 m1). V.w.b. goederen buiten standaard schappen of stellingen op de vloer (per vierkante meter, m2) betreft 62,8 m2 van de 231,64 m2 (= 27%) overig assortiment, zijnde anders dan Doe-Het-Zelf (3,84 m2), Dier (59,88 m2) en Tuin (105,12 m2).

Gezien dit welliswaar ondergeschikte, doch significante onderdeel binnen de specifiek te bestemmen Boerenbond-formule, worden de bestemmingsomschrijving en de bijbehorende begripsomschrijvingen hierop aangepast en worden hier tevens ondergeschikte artikelen toegestaan (zie aanpassingen 1 t/m 4 hierna).

Met de vestiging van een terplekke reeds planologisch toegestane bouwmarkt en het feit dat ook de vierkante meters van de terplekke reeds bestaande Boerenbond in mindering worden gebracht op de 5.000 m2 voor detailhandel in volumineuze goederen, zou er overigens nog maar weinig ruimte voor detailhandel in volumineuze goederen overblijven. Het vraagstuk moet dan ook niet groter gemaakt worden dan dat het

feitelijk is. Met de bestaande Agri-Bouwmarkt lijkt de kans op een andere detailhandel in specifieke volumineuze goederen in onderhavig bedrijfsverzamelgebouw reëler dan de vestiging van een nieuwe bouwmarkt.

Door de flexibele bestemming "Gemengd" zijn tenslotte in het bedrijfsverzamelgebouw diverse bedrijfsmatige/dienstverlenende functies mogelijk. Het maximum toegestane oppervlak van 5.000 m² aan detailhandel in volumineuze goederen hoeft dan ook niet persé als zodanig opgevuld te worden. Indien een ondernemer hier 'kansen' en een mogelijke behoefte in ziet, kan hierin worden voorzien. Het laatste uitgevoerde DPO is van maart 1994. Hierin werd gesteld dat het aanbod in Berlicum bijna 2.000 m² minder is dan in qua inwonertal vergelijkbare plaatsen. Deze cijfers zijn echter erg oud en hebben vrijwel geheel betrekking op de reguliere detailhandel. In de conclusies werd overigens wel gesteld dat er mogelijkheden werden gezien voor specifiek de woninginrichting. Een meubel-, vloer- en/of stofferings-zaak wordt als detailhandel in volumineuze goederen in het nieuwe plan toegestaan.

V.w.b. de drie genoemde d.d. 2 mei 2012 ingediende aanvullende rapporten m.b.t. detailhandel nog kort het volgende. Het lijkt erop dat de geraadpleegde 'detailhandel-specialisten' het ontwerp-bestemmingsplan helemaal juridisch niet kennen of gelezen hebben. Zoals onder antwoord 1.2 al aangegeven dienen de verschillende begrippen 'detailhandel in volumineuze goederen' en 'grootschalige detailhandel' zeker niet met elkaar verward te worden. Dit wordt in de aanvullende rapporten juist wel gedaan. Treffend voorbeeld is het Hoofdbedrijf Detailhandel dat aangeeft dat aan specifiek volumineuze goederen doorgaans medewerking kan worden verleend, omdat de bestaande winkelstructuur hiermee geen schade oploopt. Dit is nu precies onze doelstelling en (beoogde) juridische regeling.

Daarnaast is het opmerkelijk dat de medewerker van MKB-Reva in zijn directe mail/rapport d.d. 3 april 2012 aan indiener ('Beste Ad') over de Tibosch-locatie spreekt van 'het in een kwaad daglicht komen te staan' en 'voor jouw zaak van belang'. De objectiviteit van het rapport lijkt hiermee op z'n minst discutabel.

1.4

In de toelichting van het bestemmingsplan is wel degelijk ingegaan op het aspect vuurwerk (p.28/29). De Boerenbond verkoopt en slaat, conform vergunning, maximaal 8.348 kg consumentenvuurwerk op. Op grond van artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit moeten de veiligheidsafstanden uit bijlage 3 van dat besluit doorwerken in het bestemmingsplan. Het gaat om de afstand tussen een (buffer)bewaarplaats waar vuurwerk wordt opgeslagen/verkocht en een (geprojecteerd) kwetsbaar object. Voor de opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg moet in principe een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht worden genomen. In afwijking hiervan mag een kwetsbaar object aanwezig zijn, indien tussen de deuropening van de (buffer)bewaarplaats en dat object een scheidingsconstructie aanwezig is die minimaal 60 minuten brandwerend is, die geen opening/raam/deur heeft en die voorzover het een verticale scheidingsconstructie betreft, vervaardigd is van metselwerk, beton of cellenbeton. Door de aanwezigheid van dergelijke brandwerende verdiepingsvloeren en -muren van de Boerenbond naar alle andere ruimten binnen het bedrijfsverzamelgebouw, wordt hier bouw/brand-technisch aan voldaan.

1.5

Dit is inderdaad niet nader/specifiek onderzocht omdat dit ook niet nodig blijkt te zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan (p.32/33) wordt uitvoerig ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Hierbij is vergelijkenderwijs aannemelijk gemaakt dat er bij lange na geen feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden zal optreden en het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Ter vergelijking: een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden, als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Bovendien is ook nog eens het bestaande bedrijfsverzamelgebouw met de bestaande juridisch-planologische regeling het nulpunt voor een vergelijking.

1.6

Het parkeerterrein is wel degelijk opgenomen in de planverbeelding. Op de analoge verbeelding is dit direct te zien. Op de digitale verbeelding (via ruimtelijkeplannen.nl) moet het betreffende vlak worden aangeklikt. Er is een zorgvuldige berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen gemaakt op basis van de

landelijke CROW-kencijfers hiertoe en uitgaande van een maximale invulling van de bestemming. Hierbij zijn de oppervlakten van ruimten en/of de behandelkamers bepaald op basis van de bouwtekeningen van de d.d. 25 oktober 2011 verleende omgevingsvergunning voor de AHOED, de bouwtekeningen van de concept-aanvraag voor de fysiotherapie-praktijk en bouwtekeningen van het hele bedrijfsverzamelgebouw. In de toelichting (p.36-38) wordt hier op ingegaan. In een maximale piek-situatie zouden er minimaal 197 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen terrein worden door initiatiefnemer 194 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan minimaal 6 mindervaliden-parkeerplaatsen. De architect van de initiatiefnemer heeft de parkeerplaatsen zorgvuldig ingetekend. Voor reguliere parkeerplaatsen is een maatvoering gehanteerd van 2,5 x 5,0 m, danwel 2,3 x 5,0 m (indien minimaal 6,5 meter ruimte vrij is vóór de betreffende parkeerplaats). Voor de mindervaliden-parkeerplaatsen is 3,5 x 5,0 m aangehouden. Voor alle entrees is ruimte opengelaten tussen de parkeerplaatsen en de toegangen. Bij kort laden/lossen zullen vrachtwagens aan de zijkant van (parallel aan) de rijbaan blijven staan om binnen iets af te geven (steekwagen). Bij uitgebreider laden/lossen gebeurt dit hetzelfde, maar dan met heftruck. Zeer grote laad/los-activiteiten, met de vrachtwagen zo dicht mogelijk bij het pand, vinden plaats buiten openingstijden. Incidenteel vinden deze plaats op maandag-ochtend, danwel op andere tijdstippen met een zeer lage bezettingsgraad van het parkeerterrein. Sowieso vindt voor ca. 1/3 van het totale pand het laden en lossen plaats aan de zijkant van het pand aan de Groenstraat. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de aanleg- en instandhoudingsplicht van genoemde 194 parkeerplaatsen is opgenomen op straffe van een direct opeisbare boete van € 10.000,- per maand. De plicht voor deze 194 parkeerplaatsen zal ook in de regels van onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen (zie hiertoe aanpassing 5). Voor de resterende 3 (noodzakelijke) parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande parkeerplaatsen aan de zijkant van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Groenstraat. Hier zijn overigens (met het ruim vrijhouden van overheaddeuren inbegrepen) 11 parkeerplaatsen feitelijk in gebruik. Er zal dan ook al een surplus van 8 parkeerplaatsen aanwezig zijn op genoemde piek-tijden. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, kan dan ook nog eens een zekere mate van parkeeroverlap worden beargumenteerd. Zo zullen Boerenbond, de (rest van de juridisch-toegestane) detailhandel in volumineuze goederen en Tibosch keuken-/badkamerzaak met name op zaterdag 'pieken', daar waar AHOED en fysiotherapiepraktijk dan vrijwel geen aanloop hebben. Daarnaast zullen de bezoekers van de AHOED in de meeste gevallen direct na consult hun recept ophalen bij de apotheek. Hierbij is er ook nog eens van uitgegaan dat het nog niet-ingevulde deel van het totale pand volledig zal worden benut voor detailhandel in volumineuze goederen, waaraan de zwaarste norm van 2,2 pp per 100 m² is toegekend. Zoals onder antwoord 1.3 aangegeven, zou de resterende ruimte in het totale gebouw ook door een andere, minder parkeer-intensieve, functie kunnen worden aangewend. Bovenop het reeds vastgestelde parkeer-surplus en de genoemde mitigerende gebruiksoverlap, zijn ter indicatie (afbeelding op p.38) en eigenlijk geheel overbodig, de mogelijk aan te wenden extra parkeer mogelijkheden in het aansluitende openbare gebied aangegeven: zo'n 45 stuks. Dit geeft een zeer ruime uitloopmogelijkheid voor onverwachte toekomstige parkeerfricties. Voor wat betreft het uitstallen t.b.v. de specifiek toegestane detailhandel, wordt bij de vaststelling een verbodsbepaling opgenomen (zie hiertoe aanpassing 6). Van deze verbodsbepaling wordt voor een zone van 1,5 m gelegen voor de bestaande ca. 2,5 m terugliggende voorgevel(rooilijn) in het midden van het totale pand (voor de Boerenbond) een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met als toetsingscriterium dat de toegankelijkheid van het gebouw voor alle gebruikers gewaarborgd blijft. Deze zone van 1,5 m is reeds gemarkeerd met paaltjes en betreft overigens geen parkeerplaatsen en/of het doorgaande trottoir.

Aanpassingen:

1. de bestemmingsomschrijving 3.1.1 lid a wordt aangepast: "detailhandel in volumineuze goederen conform de expliciete limitatieve opsomming in begripsbepaling artikel 1.27 met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 5.000 m², met dien verstande dat van deze oppervlakte ten hoogste 1.540 m² tevens mag worden gebruikt voor detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting alsmede detailhandel in dierbenodigdheden, waarbij tevens de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan";
2. begripsomschrijving 1.25 'detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting' wordt aangepast: "detailhandel in hulpmaterialen ten behoeve van uitoefening van een agrarisch

bedrijf, detailhandel in diervoeders, alsmede detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van tuinen en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen”;

3. begripsomschrijving 1.26 ‘detailhandel in dierbenodigdheden’ wordt aangepast: “detailhandel in goederen ten behoeve van het houden van dieren, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen”;
4. begripsomschrijving 1.27 ‘detailhandel in volumineuze goederen’ wordt gewijzigd in de volgende expliciete limitatieve opsomming: “detailhandel in de navolgende limitatieve opsomming, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling: detailhandel in boten, aanhangwagens, caravans, kampeerartikelen (sportartikelen en kleding hiervan expliciet uitgezonderd), tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichtingsartikelen (meubel-, vloer- en/of stofferings-zaak), alsmede bouwmarkten, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen en met uitzondering van productiegebonden detailhandel”;
5. in de regels wordt onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) ‘de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen’ vervangen door ‘de aanleg en instandhouding van ten minste 194 parkeerplaatsen’;
6. voor wat betreft het uitstallen t.b.v. de toegestane specifieke detailhandel buiten het pand (de opstallen), wordt onder artikel 3.3.2 in de regels (Verboden gebruik) een specifieke verbodsbepaling opgenomen. Van deze verbodsbepaling wordt voor een zone van 1,5 m gelegen voor de bestaande ca. 2,5 m terugliggende voorgevel(rooilijn) in het midden van het totale pand (voor de Boerenbond) een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met als toetsingscriterium dat de toegankelijkheid van het gebouw voor alle gebruikers gewaarborgd blijft.

(2) Van Iersel L [REDACTED]
namens Steenbergen Bouwwerken B.V. te Berlicum
4810
4803 EV Breda

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is d.d. 9 maart 2012 ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Aard van de zienswijze:

2.1

Het ontwerp-plan is in strijd met de Structuurvisie “Sint-Michielsgestel 2025”. Er is geen sprake van revitalisering van het bedrijventerrein door herstructurering en intensivering. Met de nieuw toegestane zakelijke en medische dienstverlening wordt het bedrijventerrein feitelijk verkleind, terwijl het de bedoeling is om kwantitatieve uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen te voorkomen door deze bedrijven efficiënter te gaan benutten voor bedrijvigheid.

2.2

Op geen enkele wijze wordt aangegeven waarom een AHOED op deze plaats gevestigd zou moeten worden.

2.3

Andere locaties zijn blijkbaar niet onderzocht, waardoor de diverse belangen (‘opofferen’ van een gedeelte van een bestaand bedrijventerrein) niet goed zijn afgewogen. Binnen de gemeente zijn er naar de visie van indiener zeer veel bedrijven op locaties gehuisvest, waar zij eigenlijk niet thuishoren (o.a. Buitengebied).

2.4

Ook de legalisatie van de Boerenbond en daar bovenop de uitbreiding van de detailhandel in volumineuze goederen (tot maximaal 5.000 m² in totaliteit) wordt onvoldoende onderbouwd (geen DPO). Het is indiener bekend dat diverse detaillisten uit Berlicum hier grote bezwaren tegen hebben.

2.5

Er wordt onvoldoende parkeerruimte gerealiseerd. Met de gehanteerde CROW-normen wordt telkens met het absolute minimum gerekend, terwijl er geen rekening wordt gehouden met volumineuze detailhandel met een parkeernorm van 6,5 tot 8,5 pp per 100 Bruto Vloer Oppervlak. Er wordt hiertoe alleen met een bouwmarkt/tuincentrum-norm gerekend.

2.6

Indiener vreest grote risico's van overlast in de avonduren bij het niet afsluiten van het (grote) parkeerterrein.

Antwoord:

2.1

Voor wat betreft de (vermeende) strijdigheid met de Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" wordt verwezen naar het uitgebreide antwoord 1.1 op de vorige zienswijze.

2.2

M.b.t. de AHOED wordt in de toelichting (p.21/22) wel degelijk specifiek ingegaan op het maatschappelijk belang en de gewenstheid hiervan terplekke: De tendens in de gezondheidszorg is aan de ene kant schaalvergroting door bundeling van de diverse medische takken en aan de andere kant juist het scheiden van kortstondige dienstverlening van langdurige behandelingen/opnames. AHOED-praktijken richten zich op integrale kortstondige medische hulp, hetgeen steeds meer naar een zakelijke (klinische) dienstverlening neigt. Elke medicus zijn eigen praktijkruimte ergens in het dorps hart is hiermee verleden tijd. Door de bundeling van medische disciplines is er behoefte aan een 'zakelijk' pand van significante omvang, met voldoende parkeerplaatsen dat goed bereikbaar is. Het onderhavige bedrijfsverzamelgebouw voldoet aan deze eisen en het ligt bovendien uiterst centraal tussen Berlicum en Middelrode (het verzorgingsgebied). Een dergelijk pand is niet voorhanden in het dorpscentrum. Dit zou bovendien ook niet aan genoemde centrale ligging-wens tussen Berlicum en Middelrode kunnen voldoen. Initiatiefnemers waren in 2009 bezig met de locatie Sint-Petruskerk in Berlicum. Deze zou geheel/gedeeltelijk gesloopt worden, waarbij de AHOED in een nieuwbouw zou komen. De kerk heeft echter kort daarna in 2010 een monumentenstatus gekregen, waardoor dit alternatief niet meer tot de mogelijkheden behoort. Op 25 oktober 2011 is de omgevingsvergunning (met afwijking gebruik bestemmingsplan) verleend voor de bedrijfsruimte voor de Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak (AHOED).

2.3

Zie antwoord 2.2. Hierbij dient nog vermeld te worden dat de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied in algemene zin een volwaardige en op-maat-gesneden positieve bestemming hebben. Het betreft een aanzienlijk en levensvatbaar deel van de bedrijvigheid in onze gemeente. Indien indiener zou menen dat de gemeente hierop een verplaatsings/sanerings-verplichting en/of wens zou hebben, dan is dit zeker niet juist.

2.4

Zie hiertoe de uitgebreide antwoorden 1.1, 1.2 en 1.3 op de vorige zienswijze.

2.5

Zie hiertoe het uitgebreide antwoord 1.6 op de vorige zienswijze. Onder antwoord 1.2 op de vorige zienswijze is reeds aangegeven dat de begrippen 'detailhandel in volumineuze goederen' en 'grootschalige detailhandel' verschillende begrippen zijn en zeker niet met elkaar verward dienen te worden. De door indiener aangehaalde hoge parkeernorm van 6,5 per 100 m² bvo is van toepassing op grootschalige detailhandel, hetgeen nu juist niet aan de orde is in onderhavig plan.

2.6

Vermeende overlast betreft een vraagstuk i.h.k.v. openbare orde en valt buiten onderhavige juridisch-planologische procedure.

Aanpassingen:

Geen.

(3) De 
Milrooijseweg 75
5258 KG Berlicum

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is d.d. 10 maart 2012 ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Aard van de reactie:

Indiener maakt bezwaar tegen de voorgenomen aanleg van 15 parkeerplaatsen langs de Groenstraat, omdat:

1. langs de Milrooijseweg aan de voorkant van het bedrijvencomplex is voldoende ruimte om te parkeren. Het lijkt dan ook niet zinvol om de bermen van de Groenstraat hiervoor te gebruiken;
2. de Groenstraat is een relatief smalle straat met veel verkeer, vooral richting Sportpark en het wegverkeer naar het keukencentrum;
3. door de aanleg van 15 parkeerplaatsen wordt deze straat voor het oog nog smaller gemaakt;
4. de parkeerplaatsen zorgen voor extra gevaarlijke situaties vanwege het reeds drukke verkeer;
5. de parkeerplaatsen zijn ingetekend voor de uitrit van indiener en de geplande inrit van een woning in aanbouw.

Antwoord:

Bij antwoord 1.6 op de eerste zienswijze is aangegeven, dat ter indicatie (toelichting bestemmingsplan, afbeelding op p.38) en eigenlijk geheel overbodig, de mogelijk aan te wenden extra parkeermogelijkheden in het aansluitende openbare gebied zijn aangegeven: zo'n 45 stuks. Wij achten de noodzakelijkheid tot het aanwenden van deze parkeerplaatsen (bij een zeer onverwacht parkeerknelpunt in de praktijk) vrijwel uit te sluiten. Waarschijnlijk zullen wij, zoals indiener zelf al suggereert, het al onwaarschijnlijke probleem alsdan oplossen met haakse parkeerplaatsen gelegen in de berm aan de voorzijde van het pand. Langsparkeerplaatsen aan de Groenstraat hebben zeker niet onze voorkeur.

Aanpassingen:

Geen.

Ambtshalve aanpassing:

Het is te doen gebruikelijk dat bij een apotheek op ondergeschikte wijze ook artikelen zonder doktersrecept kunnen worden verkregen, die ook bij een drogist worden verkocht. De regels worden aangevuld met dien verstande dat onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt toegestaan: verkoop van medicijnen op recept tezamen met hieraan verbonden detailhandel op ondergeschikte wijze (o.a. RvS d.d. 16 september 2009, 200805786, LJN: BJ7798).

Voor u ligt op de gebruikelijke wijze ter inzage het nog niet aangepaste ontwerp-bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Conform het Besluit ruimtelijke ordening delen wij u mede dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een gecombineerde GBKN – DKK 2011 als ondergrond is gebruikt.

Mogelijke reactieve aanwijzing door provincie

Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet de vaststelling van het bestemmingsplan, indien er wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, bekend worden gemaakt zes weken na de vaststelling. De termijn van zes weken is bedoeld om de provincie de gelegenheid te bieden tot het geven van een zogenaamde 'reactieve aanwijzing'. Het ligt niet in de verwachting dat de provincie hiervan gebruik zal maken, gelet op het feit dat de provincie na toezending/aanmelding niet heeft gereageerd op het ontwerp-bestemmingsplan en gelet op de aard van de aanpassingen die bij onderhavige vaststelling zijn opgenomen. Wij stellen daarom hierbij voor om de provincie te verzoeken om in te stemmen met een eerdere bekendmaking van de vaststelling. De provincie heeft aangegeven dat een gemeente dit bij het raadsvoorstel tot vaststelling van een bestemmingsplan in tekstuele zin opneemt.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67" betreft een herstructurering van een werkgebied en valt derhalve in categorie 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet bevat een aantal tijdelijke en permanente maatregelen, waardoor procedures eenvoudiger en sneller kunnen verlopen. In de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van de toepasselijkheid van de Chw.

Wat gaat het kosten?

Alle kosten (inclusief ambtelijke en bestemmingsplankosten) zijn voor rekening van de initiatiefnemer (Tibosch Beheer BV). Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten.

Voorstel college:

Wij stellen u voor het bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67" ten opzichte van het ontwerp vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. de bestemmingsomschrijving 3.1.1 lid a wordt aangepast: "detailhandel in volumineuze goederen conform de expliciete limitatieve opsomming in begripsbepaling artikel 1.27 met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 5.000 m², met dien verstande dat van deze oppervlakte ten hoogste 1.540 m² tevens mag worden gebruikt voor detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting alsmede detailhandel in dierbenodigdheden, waarbij tevens de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan";
2. begripsomschrijving 1.25 'detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting' wordt aangepast: "detailhandel in hulpmaterialen ten behoeve van uitoefening van een agrarisch bedrijf, detailhandel in diervoeders, alsmede detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van tuinen en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen";
3. begripsomschrijving 1.26 'detailhandel in dierbenodigdheden' wordt aangepast: "detailhandel in goederen ten behoeve van het houden van dieren, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen";
4. begripsomschrijving 1.27 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt gewijzigd in de volgende expliciete limitatieve opsomming: "detailhandel in de navolgende limitatieve opsomming, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling: detailhandel in boten, aanhangwagens, caravans, kampeerartikelen (sportartikelen en kleding hiervan expliciet uitgezonderd), tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichtingsartikelen (meubel-, vloer- en/of stofferings-zaak), alsmede bouwmarkten, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen en met uitzondering van productiegebonden detailhandel";
5. in de regels wordt onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) 'de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen' vervangen door 'de aanleg en instandhouding van ten minste 194 parkeerplaatsen';

6. voor wat betreft het uitstellen t.b.v. de toegestane specifieke detailhandel buiten het pand (de opstallen), wordt onder artikel 3.3.2 in de regels (Verboden gebruik) een specifieke verbodsbepaling opgenomen. Van deze verbodsbepaling wordt voor een zone van 1,5 m gelegen voor de bestaande ca. 2,5 m terugliggende voorgevel(rooilijn) in het midden van het totale pand (voor de Boerenbond) een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met als toetsingscriterium dat de toegankelijkheid van het gebouw voor alle gebruikers gewaarborgd blijft;
7. onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt toegestaan: "verkoop van medicijnen op recept (apotheek) tezamen met hieraan verbonden detailhandel op ondergeschikte wijze".

Interactiviteit	: Bij het doorlopen van de ontwerpfase van het bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.
Procedure	: Het raadsbesluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en het bijbehorende bestemmingsplan zullen overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening na vaststelling voor een ieder ter inzage worden gelegd (6 wkn). Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die aantonen hier destijds redelijkerwijs niet toe in staat te zijn geweest kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Tegen de vastgestelde wijzigingen kan elke belanghebbende beroep instellen. In de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet.
BTW-compensatiefonds	: n.v.t.
Kostendekking	: Alle kosten (inclusief ambtelijke en bestemmingsplankosten) zijn voor rekening van de initiatiefnemer (Tibosch Beheer BV). Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten.
Toets aanbestedingsnota	: n.v.t.
Advies OR	: n.v.t.
Geheimhouding gewenst	: Nee.

Voorstel

- ; Het bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67" ten opzichte van het ontwerp vast te stellen met de volgende wijzigingen:
1. de bestemmingsomschrijving 3.1.1 lid a wordt aangepast:
"detailhandel in volumineuze goederen conform de expliciete limitatieve opsomming in begripsbepaling artikel 1.27 met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 5.000 m2, met dien verstande dat van deze oppervlakte ten hoogste 1.540 m2 tevens mag worden gebruikt voor detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting alsmede detailhandel in dierbenodigdheden, waarbij tevens de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan";
 2. begripsomschrijving 1.25 'detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting' wordt aangepast: "detailhandel in hulpmaterialen ten behoeve van uitoefening van een agrarisch bedrijf, detailhandel in diervoeders, alsmede detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van tuinen en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen";
 3. begripsomschrijving 1.26 'detailhandel in dierbenodigdheden' wordt aangepast: "detailhandel in goederen ten behoeve van het houden van dieren, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen";
 4. begripsomschrijving 1.27 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt gewijzigd in de volgende expliciete limitatieve opsomming:
"detailhandel in de navolgende limitatieve opsomming, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling: detailhandel in boten, aanhangwagens, caravans, kampeerartikelen (sportartikelen en kleding hiervan expliciet uitgezonderd), tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichtingsartikelen (meubel-, vloer- en/of stofferings-zaak), alsmede bouwmarkten, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen en met uitzondering van productiegebonden detailhandel";
 5. in de regels wordt onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) 'de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen' vervangen door 'de aanleg en instandhouding van ten minste 194 parkeerplaatsen';
 6. voor wat betreft het uitstellen t.b.v. de toegestane specifieke detailhandel buiten het pand (de opstallen), wordt onder artikel 3.3.2 in de regels (Verboden gebruik) een specifieke verbodsbepaling opgenomen. Van deze verbodsbepaling wordt voor een zone van 1,5 m gelegen voor de bestaande ca. 2,5 m terugliggende voorgevel(rooilijn) in het midden van het totale pand (voor de Boerenbond) een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met als toetsingscriterium dat de toegankelijkheid van het gebouw voor alle gebruikers gewaarborgd blijft;
 7. onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt toegestaan:
"verkoop van medicijnen op recept (apotheek) tezamen met hieraan verbonden detailhandel op ondergeschikte wijze.

Sint-Michielsgestel, 14 augustus 2012.
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,



Bijlagen:

concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan

Ter inzage:

1. het nog niet aangepaste ontwerp-bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67", zoals dit ter inzage heeft gelegen;
2. de drie ingediende zienswijzen (inclusief de vijf aanvullende rapporten).

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Anterieure exploitatieovereenkomst en
planschadeovereenkomst.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Afdeling Ontwikkeling

Behandeld door:



tel.nr. 

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2012;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

Het bestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67" ten opzichte van het ontwerp vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. de bestemmingsomschrijving 3.1.1 lid a wordt aangepast: "detailhandel in volumineuze goederen conform de expliciete limitatieve opsomming in begripsbepaling artikel 1.27 met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 5.000 m², met dien verstande dat van deze oppervlakte ten hoogste 1.540 m² tevens mag worden gebruikt voor detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting alsmede detailhandel in dierbenodigdheden, waarbij tevens de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan";
2. begripsomschrijving 1.25 'detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting' wordt aangepast: "detailhandel in hulpmaterialen ten behoeve van uitoefening van een agrarisch bedrijf, detailhandel in diervoeders, alsmede detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van tuinen en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen";
3. begripsomschrijving 1.26 'detailhandel in dierbenodigdheden' wordt aangepast: "detailhandel in goederen ten behoeve van het houden van dieren, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen";
4. begripsomschrijving 1.27 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt gewijzigd in de volgende expliciete limitatieve opsomming: "detailhandel in de navolgende limitatieve opsomming, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling: detailhandel in boten, aanhangwagens, caravans, kampeerartikelen (sportartikelen en kleding hiervan expliciet uitgezonderd), tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichtingsartikelen (meubel-, vloer- en/of stofferings-zaak), alsmede bouwmarkten, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen en met uitzondering van productiegebonden detailhandel";
5. in de regels wordt onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) 'de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen' vervangen door 'de aanleg en instandhouding van ten minste 194 parkeerplaatsen';
6. voor wat betreft het uitstellen t.b.v. de toegestane specifieke detailhandel buiten het pand (de opstallen), wordt onder artikel 3.3.2 in de regels (Verboden gebruik) een specifieke verbodsbepaling opgenomen. Van deze verbodsbepaling wordt voor een zone van 1,5 m gelegen voor de bestaande ca. 2,5 m terugliggende voorgevel(rooilijn) in het midden van het totale pand (voor de Boerenbond) een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met als toetsingscriterium dat de toegankelijkheid van het gebouw voor alle gebruikers gewaarborgd blijft.
7. onder artikel 3.1.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt toegestaan: "verkoop van medicijnen op recept (apotheek) tezamen met hieraan verbonden detailhandel op ondergeschikte wijze".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 13 september 2012.

De raad voornoemd.

de voorzitter,

