

Gemeente Uden

Bestemmingsplan Parapluherziening supermarkten

Toelichting, regels en analoge verbeelding

15 maart 2018

Kenmerk 0856-29-T01
Projectnummer 0856-29

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Algemeen	2
2.2.	Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden	2
2.3.	Bestemmingsplan Uden Centrum 2013	2
2.4.	Bestemmingsplan Kop van Bitswijk	2
2.5.	Bestemmingsplan Volkel 2012	3
2.6.	Bestemmingsplan Odiliapeel 2012	3
3.	Beleid	5
3.1.	Beleid hogere overheden	5
3.2.	Gemeentelijk beleid	5
4.	Planopzet	6
4.1.	Algemeen	6
4.2.	Paraplubestemmingsplan	6
4.3.	Plansystematiek	6
5.	Uitvoerbaarheid	8
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	8
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

In een aantal bestemmingsplannen van de gemeente Uden is binnen verschillende bestemmingen detailhandel toegestaan. In de begripsomschrijving die voor detailhandel wordt gebruikt is geen uitzondering gemaakt voor supermarkten. Een supermarkt heeft ruimtelijk echter een heel andere invloed op de omgeving waar die zich bevindt dan andere vormen van detailhandel.

Omdat supermarkten bezocht worden voor het doen van dagelijkse boodschappen, hebben deze een grote publieksaantrekkende werking. Dit manifesteert zich onder meer in de verkeersaantrekkende werking, het parkeren en de ontsluiting van die parkeerterreinen. Daarnaast zou een toename van het aantal supermarkten kunnen leiden tot een verschraving van winkelaanbod van versspeciaalzaken en daarmee ten koste gaan van de differentiatie van het aanbod.

Artikel 3.1.2, lid 2, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca. Uit de Nota van toelichting bij het Bro lijkt dat dit artikellid het mogelijk maakt dat een gemeente door middel van branchebeperkende regels in het bestemmingsplan het leefmilieu en de leefbaarheid van een gebied beschermt. Deze eisen zullen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet zullen kunnen zijn gegrond louter op argumenten van concurrentiebeperking.

Het beleid van de gemeente Uden voor wat betreft het voorzieningenaanbod met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten is gericht op vier locaties. Dit is echter onvoldoende geborgd in de vigerende bestemmingsplannen. Door middel van deze parapluherziening, die de planologisch-juridische basis biedt om het supermarktaanbod in Uden te reguleren, wordt dit beleid alsnog in die bestemmingsplannen geïmplementeerd. Nieuwvestiging wordt daarbij beperkt, terwijl de bestaande supermarkten uiteraard gevestigd kunnen blijven.

2. Bestaande situatie

2.1. Algemeen

In diverse bestemmingsplannen van de gemeente Uden is sprake van vestigingsmogelijkheden voor supermarkten. In dit hoofdstuk is een overzicht van die bestemmingsplannen opgenomen en is aangegeven in welke bestemmingen detailhandel inclusief supermarkten mogelijk zijn.

2.2. Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden, vastgesteld op 8 juli 2010, is in artikel 1, lid 1.23 de volgende begripsbepaling voor detailhandel opgenomen: *het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.*

Detailhandel is mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen "Detailhandel" (artikel 6) en "Gemengd-1" (artikel 8).

2.3. Bestemmingsplan Uden Centrum 2013

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Uden Centrum 2013, vastgesteld op 27 juni 2013, is in artikel 1, lid 1.28 de volgende begripsbepaling voor detailhandel opgenomen: *het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.*

Detailhandel is mogelijk binnen de bestemming "Centrum" (artikel 4) en "Gemengd-1" (artikel 6). Binnen de bestemming "Centrum" is de vestiging van een supermarkt uitgesloten. Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Gemengd-1" is in artikel 6.1 onder meer bepaald dat de gronden zijn bestemd voor:

m. een supermarkt op de begane grond uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
n. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel op de begane grond.
Het begrip 'supermarkt' is niet gedefinieerd, zodat op grond van de jurisprudentie van het normale spraakgebruik moet worden uitgegaan.

In de specifieke gebruiksregels in artikel 6.4, lid 6.4.1, sub a is bepaald dat ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'supermarkt' de bruto vloeroppervlakte met niet meer dan 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak mag worden uitgebreid.

2.4. Bestemmingsplan Kop van Bitswijk

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Kop van Bitswijk, vastgesteld op 3 april 2013, is in artikel 1, lid 1.26 de volgende begripsbepaling voor detailhandel opgenomen: *het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leve-*

ren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

Detailhandel is mogelijk binnen de bestemming "Gemengd" (artikel 4). Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Gemengd" is in artikel 4.1 onder meer bepaald dat de gronden zijn bestemd voor:

m. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens een supermarkt;

n. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel.

Het begrip 'supermarkt' is niet gedefinieerd, zodat op grond van de jurisprudentie van het normale spraakgebruik moet worden uitgegaan.

In de specifieke gebruiksregels in artikel 4.4, lid 4.4.1, sub c is bepaald dat ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'supermarkt' het bestaande bruto vloeroppervlak, waarbij het aantal detailhandelsvestigingen niet mag toenemen.

2.5. Bestemmingsplan Volkel 2012

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Volkel 2012, vastgesteld op 20 december 2012, is in artikel 1 de volgende begripsbepaling voor detailhandel opgenomen: *het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.*

In de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 6) is onder meer productiegebonden detailhandel, die ondergeschikt aan de ter plaatse gevestigde bedrijven toegestaan en zijn specifieke vormen van detailhandel toegestaan indien hiervoor een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Binnen deze bestemming is echter ook ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel, niet zijnde detailhandel in motorbrandstoffen toegestaan. De bestemming "Centrum" (artikel 8) is onder meer bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'. Ook de voor 'Gemengd' (artikel 9) bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel.

2.6. Bestemmingsplan Odiliapeel 2012

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Odiliapeel 2012, vastgesteld op 24 mei 2012, is in artikel 1 de volgende begripsbepaling voor detailhandel opgenomen: *het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.*

Detailhandel is toegestaan binnen de bestemming "Centrum" (artikel 5). In de bestemming "Wonen" (artikel 12) is detailhandel toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'centrum' en 'detailhandel'. Ter plaatse van de aanduiding 'centrum' mag de bruto vloeroppervlakte aan detailhandel niet meer bedragen dan 200 m² en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mag de bruto vloeroppervlakte aan detailhandel niet meer bedragen dan bestaand.

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

Het inperken van de vestigingsmogelijkheden van supermarkten binnen de bebouwde kom van de kernen van Uden is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant. Derhalve gaat deze toelichting niet in op het beleid van hogere overheden.

3.2. Gemeentelijk beleid

In 2004 heeft de gemeente Uden een visie op de supermarktenstructuur vastgesteld. Omdat in de periode daarna zich meerdere ontwikkelingen hadden voorgedaan is die visie in mei 2011 geactualiseerd. Deze actualisatie is echter niet vastgesteld.

Om tegemoet te komen aan de belangen van bewoners en de belangen van het centrum bestaat de gewenste supermarktstructuur uit een evenwichtige spreiding van het aanbod op vier locaties:

- centrum: het supermarktaanbod in het centrum heeft een verzorgingsfunctie voor de inwoners van Uden-Centrum, Uden-West en de bezoekers van het centrum;
- drie wijkwinkelcentra: in Uden-Noord, -Oost en -Zuid bevinden zich boodschappencentra, met een bij de verzorgingsfunctie behorend aanbod.

Deze vier locaties zorgen voor een evenwichtige spreiding van het aanbod overeenkomstig de doelstelling van het supermarktbeleid. De vestiging van supermarkten op plekken buiten deze aangewezen locaties is niet wenselijk omdat daardoor de evenwichtige spreiding verstoord zou kunnen worden.

4. Planopzet

4.1. Algemeen

Het voorliggende plan is paraplubestemmingsplan. Dat betekent dat door middel van dit paraplubestemmingsplan een regeling in de onderliggende plannen, de bestaande regeling voor wat betreft een bepaald aspect wordt aangepast. Voor het overige blijven die onderliggende bestemmingsplannen onveranderd van kracht.

Dit paraplubestemmingsplan verandert uitsluitend de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten. In de regels is aangegeven op welke bestemmingsplannen en voor welke bestemming binnen die bestemmingsplannen deze aanpassing van toepassing is.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen, en dus ook parapluperzoningen, digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit paraplubestemmingsplan past binnen die standaard.

4.2. Paraplubestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Parapluperzoning supermarkten" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0856.ParapluperzoningSupermarkten) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0856-29-P01). Het kaartblad geeft de plangrenzen van de onderliggende bestemmingsplannen aan.

4.3. Plansystematiek

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Parapluperzoning supermarkten wordt verstaan en welke bestemmingsplannen (partieel) door middel van deze parapluperzoning worden herzien. Dit worden de onderliggende bestemmingsplannen genoemd. Daarnaast is voor alle onderliggende bestemmingsplannen een begrip 'supermarkt' en een eenduidig begrip 'detailhandel' opgenomen.

In artikel 2 is de verhouding tussen het paraplubestemmingsplan en de onderliggende bestemmingsplannen vastgelegd. De regels behorende bij die onderliggende bestemmingsplannen zijn onverminderd van toepassing, tenzij in deze parapluperzoning anders wordt bepaald.

Artikel 3 bevat de aanpassingen van de onderliggende bestemmingsplannen. In artikel 3, lid 3.1 is bepaald dat het Aanpassing begrippen het begrip 'detailhandel' in de onderliggende bestemmingsplannen wordt vervangen door het begrip 'detailhandel' als bedoeld in lid 1.7 van deze parapluperziening en dat het begrip 'supermarkt' als bedoeld in lid 1.8 van deze parapluperziening wordt toegevoegd aan de planregels van de onderliggende bestemmingsplannen..

Omdat de regels van de bestemmingsplannen "Woongebieden Kom Uden" en "Odiliapeel 2012" geen algemene gebruiksregels omvatten, worden aan deze bestemmingsplannen algemene gebruiksregels toegevoegd. De algemene gebruiksregels van de andere bestemmingsplannen "Uden Centrum 2013", "Kop van Bitswijk" en "Volkel 2012" worden aangevuld met een verbodsbepaling. In die verbodsbepaling is geregeld dat voor zover in de onderliggende bestemmingsplannen het gebruik van gronden en of bouwwerken ten behoeve van detailhandel is toegestaan, het gebruik van deze gronden en of bouwwerken ten behoeve van supermarkten wordt aangemerkt als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. In afwijking daarvan zijn supermarkten, die reeds aanwezig zijn op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, alsmede de uitbreiding hiervan, voor zover die is toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingsplannen, uitgezonderd van het dat verbod.

In de regels van deze parapluperziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een parapluperziening. De parapluperziening is van later datum dan de onderliggende bestemmingsplannen die worden herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit die plannen. Aangezien in dit geval de onderliggende bestemmingsplannen partieel worden herzien, geldt het overgangsrecht uitsluitend voor de plangebieden zoals deze onderdeel uitmaken van deze herziening.

De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De eventuele financiële gevolgen van het vaststellen van deze parapluperziening komen voor rekening van de gemeente Uden. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na voorafgaande bekendmaking in het Udens Weekblad is het ontwerpbestemmingsplan Parapluperziening supermarkten vanaf 9 december 2017 voor een aaneengesloten periode van 6 weken zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om hierop met een zienswijze in te dienen. Hiervan is door twee reclamanten gebruik gemaakt. In beide gevallen richtte deze zienswijze zich op het perceel Bitswijk 13. Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgestelde planregeling, omdat die er toe leidt dat het niet langer mogelijk is om het perceel Bitswijk 13 in gebruik te nemen als supermarkt. Op dit moment rust op deze locatie nog wel de bestemming "Gemengd" met functieaanduiding 'supermarkt'. In februari 2017 is tussen reclamant en de gemeente Uden een intentieovereenkomst gesloten, waarin de gemeente zich heeft verplicht om zich in te spannen om een Jan Linders supermarkt mogelijk te maken op het perceel Kastanjeweg 44. Onderdeel van de overeenkomst is dat de gemeente vanuit distributieplanologisch oogpunt slechts medewerking wil verlenen aan deze ontwikkeling als het gaat om een relocatie van een in Uden reeds gevestigde of recentelijk nog gevestigde supermarkt betreft. Om die reden is ook overeengekomen dat cliënte bereid is om de voor het pand en perceel Bitswijk 13 geldende bestemming in te brengen ten behoeve van de relocatie van de Jan Linders supermarkt van Bitswijk 13 naar de Kastanjeweg 44 en wel zodanig dat uiterlijk gelijktijdig met het verkrijgen van de supermarktbestemming aan de Kastanjeweg 44 de supermarktbestemming aan de Bitswijk 13 voor haar rekening en risico komt te vervallen en voor zover nodig dan de gemeente toestemming verleent om dit juridisch planologisch ook als zodanig te regelen.

Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan Parapluperziening supermarkten gewijzigd vastgesteld en is het perceel Bitswijk 13 in de planregels uitgezonderd van het verbod om een supermarkt te vestigen. De gemeente Uden bereidt een bestemmingsplan voor dat de vestiging van een supermarkt mogelijk maakt aan de Kastanjeweg 44. Tegelijk met dat plan zal dan een herziening van Kop van Bitswijk worden voorgelegd aan de raad, waarbij de supermarktmogelijkheid op het perceel Bitswijk 13 komt te vervallen.