

Erratum zienswijzenverslag Bestemmingsplan Kerkstraat 30

Agenda nr. **12**



Onderwerp: Erratum zienswijzenverslag Bestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren
Soort: Erratum
Opsteller: Y.J.P. Vavier
Portefeuillehouder: A.H.M. van Bussel
Zaaknummer: SOM/2017/021443
Documentnummer: SOM/2017/021576
Datum: 27 juni 2017

Aanleiding

In de commissie Ruimte van 14 juni 2017 heeft de vertegenwoordiger van Sonnemans Beheer BV ingesproken. Betoogd werd dat op de verdieping geen magazijn / opslagruimte in het vast te stellen bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. In het bij u aangekondigde gesprek op 26 juni 2017 heeft Sonnemans Beheer BV dit betoog geconcretiseerd.

Huidige situatie

In het kaderstellend raadsvoorstel dat uw raad in januari heeft behandeld stellen we dat ondersteunende functies wel op de verdieping aanvaardbaar zijn. Als concrete voorbeelden zijn magazijnruimte en ruimten waar internetverkoop worden afgehandeld, genoemd. In de regels van het nu bij u voorliggende bestemmingsplan is dit vervat in de redactie onder artikel 3.1 onder b 'Bestaande detailhandel op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoopvloeroppervlakte op verdieping''. Deze redactie dient gelezen te worden in samenhang met artikel 3.5.2, waarin wordt vermeld dat enkel binnen deze aanduiding 300 m² verkoopvloeroppervlak mogelijk is. Dat daarbuiten bruto vloeroppervlak wel is toegestaan, is op z'n minst niet duidelijk en leidt tot interpretatie. Dat is ongewenst.

Oplossing

Horende de inspraakreactie over de gebruiksmogelijkheden op de verdieping en de concretisering in het gesprek afgelopen maandag, stellen we ter verbetering de onderstaande cursief opgenomen ambtshalve wijziging van artikel 3.1 voor. We stellen u concreet voor deze wijziging te beschouwen als hoofdstuk 4 van het zienswijzenverslag met gemeentelijke kenmerk 2017/016812. Gelet op het aan uw raad voorgelegd conceptbesluit wijzigt door de vaststelling van het zienswijzenverslag het artikel 3.1 in de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 3.1 wordt ambtshalve gewijzigd in:

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, en met dien verstande dat verkoopvloeroppervlakte uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoopvloeroppervlakte op verdieping' is toegestaan;*
- b. ..vernummering vanaf c in het ontwerpbestemmingsplan.*

Overige vragen

In de commissie zijn ook vragen gesteld over het vergelijk van het gestelde in de inspraakreactie en de planschaderisico-analyse van Gloudemans. Wederhoor op basis van het gestelde in de inspraakreactie heeft plaatsgevonden met Gloudemans met als uitkomst dat zij van mening zijn dat hun planschaderisicoanalyse stand houdt.



Zienswijzenverslag

Bestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren

Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850
gemeente@someren.nl
www.someren.nl

Vastgesteld 29 juni 2017

Vastgesteld door de gemeenteraad van Someren

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 maart 2017 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren en besloten het bestemmingsplan vrij te geven voor de vaststellingsprocedure.

Op donderdag 6 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in het weekblad 't Contact en de Staatcourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf vrijdag 7 april 2017 aangekondigd. Bijlage 1 bevat deze publicaties. Tevens hebben de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving alsmede het ontwerpbestemmingsplan toegezonden gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 7 april 2017 tot en met donderdag 18 mei 2017 ter inzage gelegen. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kon eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Als reactie op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

1. Janzing Brink Schipperus Advocaten namens de heer R. Vinken en de heer G. Wijnen te Someren, binnengekomen op 17 mei 2017.
2. Antea Group namens Sonnemans beheer B.V., binnengekomen op 17 mei 2017.

Alle schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en zijn derhalve ontvankelijk. Er zijn geen mondelinge zienswijzen binnen de gestelde termijn naar voren gebracht.

In dit zienswijzenverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijzen met in hoofdstuk 4 een opsomming van de ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan.

In bijlage 1 zijn de publicaties opgenomen. In bijlage 2 zijn de ingekomen zienswijzen weergegeven.

2 Beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

2.1 Zienswijze van Janzing Brink Schipperus Advocaten namens de heer R. Vinken en de heer G. Wijnen

	Janzing Brink Schipperus Advocaten namens de heer R. Vinken en de heer G. Wijnen. Deze zienswijze is binnengekomen op 17 mei 2017.	Gemeentelijke beantwoording
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de kopie van de zienswijze in bijlage 2.	
2.1.1.	Reclamanten kunnen zich in beginsel vinden in het beperken van de mogelijkheden ter plaatse van Kerkstraat 30 tot de huidige situatie.	Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
2.1.2.	Reclamant heeft een aantal vragen: • Is het bestaande gebruik geheel overeenkomstig verleende vergunningen? • Is het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd overeenkomstig de verleende vergunningen?	Het bestaande gebruik is in overeenstemming met verleende vergunningen en het bestemmingsplan Someren-Dorp. Zoals in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat geschreven, zijn op eigen terrein (na de verbouwing en uitbreiding van de Lidl) 170 parkeerplaatsen benodigd. Op de situatietekening behorende bij deze vergunning zijn 184 parkeerplaatsen ingetekend waarvan er 12 niet zijn gerealiseerd. De ruimte hiervoor is wel aanwezig. Momenteel wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid en voldoende ruimte voor laden en lossen.

	Reclamant geeft aan dat m.b.t. de ratio bvo en vvo er verhoudingsgewijs veel meters in muren of loze ruimte zit.	In artikel 2 is de wijze van meten gedefinieerd. Voor de oppervlakte, breedte of diepte van een bouwwerk dient de afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren te worden aangehouden. Op basis van deze wijze van meten wordt ook de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) bepaald. Het bedrijfsvloeroppervlakte is in beginsel gelijk aan de oppervlakte van een bouwwerk. Van loze ruimte is geen sprake. Elke ruimte is in gebruik ten dienste van één van de toegestane functies binnen het plangebied of staat leeg. De oppervlakte van de muren zal niet zodanig zijn dat deze leidt tot een aanzienlijk andere toetsingsoppervlakte, voor onder andere de maximum verkoopvloeroppervlakte of de bedrijfsvloeroppervlakte in relatie tot de parkeerregels.
2.1.4.	Reclamant is van mening dat artikel 3.5.2 sub a dient te worden aangevuld door achter 'de totale verkoopvloeroppervlakte' op te nemen 'de supermarkt en slaap/wooncentrum daarbij inbegrepen'.	Wij delen de mening van reclamant niet. De begripsbepaling voor het begrip verkoopvloeroppervlakte 'de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank' biedt geen ruimte de oppervlakte van de supermarkten en slaap/wooncentrum niet tot het gestelde maximum te rekenen.
2.1.5.	Reclamant is van mening dat de gemeente geen medewerking kan verlenen aan de twee aanvragen die Sonnemans heeft ingediend. Als voorbeelden worden ook genoemd het omzetten van: • de garageboxen naar winkels, • het slaapcentrum naar (andersoortige) detailhandel, • winkelruimte naar internetverkoop	De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijft voor hoe we een aanvraag omgevingsvergunning dienen te beoordelen, alsmede de toetsingskaders van deze beoordeling. Op moment van aanbieden (31 mei 2017) hebben we nog geen besluit genomen over deze aanvragen. Tegen het besluit wat op de aanvraag volgt staat ook een bezwaar- en beroepsmogelijkheid open. Deze context maakt dat we in voorliggend document geen uitspraak kunnen doen of we wel of geen medewerking verlenen aan de twee gememoreerde aanvragen. In reactie op de gemelde voorbeelden, wel het volgende. Het omzetten van bruto vloeroppervlak van de garageboxen naar verkoopvloeroppervlakte is niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan Kerkstraat 30. Dit is conform het kaderstellend besluit van de gemeenteraad van 31 januari 2017.

		Binnen de regels van het bestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren is het wel mogelijk het slaapcentrum om te zetten naar andersoortige detailhandel of winkelruimte naar internetverkoop, zolang het gestelde maximum verkoopvloeroppervlakte niet wordt overschreden en wordt voldaan aan de gestelde parkeerregels. Het bestemmingsplan laat alle vormen van detailhandel toe. In artikel 1 van de regels is voor detailhandel de volgende begripsbepaling opgenomen: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Er is verder geen beperking opgenomen voor de soort goederen, behoudens een specifieke regeling voor supermarkten, die toeziet op de locatie daarvan en daarmee (indirect) ook de maximale omvang. In het eerder genoemde kaderstellend besluit is branchering wel overwogen, maar is toch primair aansluiting gezocht bij de voorheen geldende mogelijkheden in het bestemmingsplan Middengebied. Met betrekking tot internetwinkels wordt opgemerkt dat alleen ruimten met fysieke bezoekmogelijkheid (zijnde afhaalpunten en showrooms) worden aangemerkt als verkoopvloeroppervlakte. Internetactiviteiten zonder klantcontact (dus uitsluitend opslag en verzending) zijn binnen het plangebied toegestaan. Ook daarvoor geldt moet worden voldaan aan de gestelde parkeerregels.
--	--	---

2.2 Zienswijze van Antea Group namens Sonnemans beheer B.V.

	Antea Group namens Sonnemans beheer B.V. Deze zienswijze is binnengekomen op 17 mei 2017.	Gemeentelijke beantwoording
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledige tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 2. Op diverse plekken is reclamant van oordeel dat er geen zorgvuldige integrale belangenafweging in de voorbereiding heeft plaatsgevonden.	Naar ons oordeel is een zorgvuldig proces doorlopen en is een integrale belangenafweging gemaakt. We baseren ons hierbij op de volgende constatering: 1. In zijn vergadering van 21 april 2016 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor de gronden waartoe het ontwerpbestemmingsplan ziet. 2. In zijn vergadering van 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad besloten om het voorbereidingsbesluit in stand te laten. In de voorbereidende commissievergadering op woensdag 15 juni 2016 heeft Boels Zanders Advocaten als gemachtigde van Sonnemans Beheer B.V. ingesproken en de belangen van Sonnemans Beheer B.V. expliciet aan de commissie naar voren gebracht. Per brieven van 24 mei 2016 en 20 juni 2016 heeft Boels Zanders Advocaten ook nog schriftelijke opmerkingen en aandachtspunten ingebracht. 3. Na de opdracht van de gemeenteraad van 30 juni 2016 om tot een herziening van het bestemmingsplan te komen zijn er diverse ambtelijke en bestuurlijk gesprekken geweest met de vertegenwoordiger van Sonnemans Beheer B.V., waarbij expliciet is gevraagd om mee te denken binnen de kaders van de gemeenteraad. Het antwoord hierop was dat men vast wilde houden aan een zo ruim mogelijk detailhandelbestemming. 4. De voorgenomen inhoud van het ontwerpbestemmingsplan is als kaderstellend voorstel door de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 januari 2017 vastgesteld. Een eerste conceptversie van het voorstel aan de gemeenteraad is aan Sonnemans Beheer B.V. aangeboden. Per brief van 31

		oktober 2016, heeft Boels Zanders Advocaten gereageerd dit conceptvoorstel. Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen van het voorstel met betrekking tot de verkoop van motortrailers en op de wenselijkheid van een branchering. In het definitieve voorstel aan de gemeenteraad is dit expliciet gemeld. Bovenstaand overzicht van de politiek-bestuurlijk besluitvorming ter voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan overziend, constateren we dat tot driemaal toe de gemeenteraad besluiten over de planologische mogelijkheden op het perceel Kerkstraat 30 heeft genomen. Horende de discussie was de gemeenteraad zich expliciet bewust van de belangen van Sonnemans Beheer B.V. Hoor- en wederhoor van het college van burgemeester en wethouders met Sonnemans Beheer B.V. en expliciete mondelinge inbreng aan de gemeenteraad in de commissievergadering van 15 juni 2016 door de vertegenwoordiger van Sonnemans Beheer B.V. hebben hieraan bijgedragen.
2.2.1.	Reclamant geeft aan dat ten onrechte ruim 1.600 m² aan feitelijk in gebruik zijnde verkoopvloeroppervlakte (vvo) wordt wegbestemd, waarvan ruim 1.300 m² op de verdieping. Volgens reclamant is thans een oppervlakte van 5.734 m² feitelijk in gebruik als detailhandel. De zienswijze laat middels een tabel zien waar deze oppervlakte uit bestaat.	Ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is door de gemeente Someren de bestaande situatie zorgvuldig in beeld gebracht. Als bestaande situatie wordt de situatie aangehouden op de datum dat het voorbereidingsbesluit is genomen, zijnde 21 april 2016. Op die dag heeft ook een inventarisatie van de bovenverdieping van de Lidl en Jan Linders plaatsgevonden, die is vastgelegd in een inspectierapport. Gelet op het getal dat door reclamant wordt opgevoerd en het maximum vvo dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren, is sprake van een verschil van 1.630 m² ten opzichte van het gestelde maximum van 4.104 m². Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat op de verdieping boven de Jan Linders/Lidl de totale in gebruik zijnde verkoopvloeroppervlakte 1.319 m² bedraagt; 240 m² hiervan is in gebruik bij De Slaapfabriek en 1.079 m² ten behoeve van een non-food-discount winkelbedrijf, alsmede detailhandel in de vorm van internetverkoop.

		De internetverkoopactiviteiten op de verdieping zijn bekend bij de gemeente Someren en hebben een zeer beperkte omvang. Voor zover bij ons bekend is er geen sprake van fysiek klantcontact. Uit het inspectierapport blijkt dat nabij de ruimte die in gebruik is voor internetverkoop alleen een vluchtweg aanwezig is en geen toegang voor klanten. Er worden in deze ruimte geen goederen afgehaald en/of bezichtigd, in tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert. Vormen van internetverkoop, waarbij sprake is van kantoor, opslag en het verzenden van goederen zijn bedrijfsmatige (detailhandels)activiteiten. In gebruik zijnde ruimten zonder fysieke bezoekmogelijkheid worden niet aangemerkt als verkoopvloeroppervlakte, maar als bedrijfsvloeroppervlakte. Wat betreft het gebruik van de verdieping door een non-food-discount winkelbedrijf wordt door reclamant gewezen op een gesloten huurovereenkomst. Op 21 april 2016 was de verdieping echter niet in gebruik als verkoopvloeroppervlakte. Uit het inspectierapport blijkt dat de bedoelde ruimte wordt gebruikt als opslagruimte van De Slaapfabriek of voor de opslag van goederen van het voormalige warehouse. Daarnaast zijn we van mening dat de vestiging van de desbetreffende non-food-discount in de daarvoor beoogde ruimte op de verdieping niet mogelijk was zonder een vergunning. We baseren ons op de gewenste wijziging in de brandcompartimentering. Uit correspondentie tussen de gemeente Someren en reclamant blijkt dat de ruimte op de begane grond georiënteerd op de Kerkstraat op 21 april 2016 leegstaat. In het overzicht van reclamant is voor deze ruimte een vvo opgenomen van 251 m². Deze ruimte kan dus niet worden benoemd als feitelijk in gebruik zijnde winkelruimte. Ook de garageboxen waren met uitzondering van één garagebox (ca. 20 m²) niet in gebruik als vvo. Ook hiervoor is een aantal in het overzicht opgenomen van 409 m². In paragraaf 3.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat per 1 januari 2017 in totaal 3.692 m² in gebruik als verkoopvloeroppervlakte (winkelruimte), waarvan bijna 300 m² van De Slaapfabriek op de verdieping. Vanwege het voorbereidingsbesluit dat van toepassing is vanaf 21 april 2016 is de situatie op 1 januari 2017 aan te merken als bestaande situatie. Gelet op het voorgaande
--	--	--

	Voor zover de parkeernorm leidt tot een beperking van de verkoopvloeroppervlakte, merkt reclamant op dat de mogelijkheid bestaat de bestaande parkeergelegenheid verder te optimaliseren of te voorzien in alternatieve vormen van parkeervoorzieningen.	komt het feitelijk in gebruik zijnde vvo zoals opgegeven door reclamant nagenoeg overeen met het aantal zoals benoemd in paragraaf 3.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De genoemde aantallen 1.079, 251 en (409-20) 389 dienen in mindering te worden gebracht op het aantal van 5.734 m². In juridisch-planologisch opzicht is een huurovereenkomst geen bestaand detailhandelsgebruik. Bovendien blijkt uit het voorgaande dat de vestiging van een winkel op de verdieping niet mogelijk was zonder vergunning. In de zienswijze worden verschillende maten genoemd voor het vvo op de verdieping dat in gebruik is bij De Slaapfabriek. In het totaaloverzicht staat een vvo van 1.218 m², waarbij is aangegeven dat dit inclusief kelder, verdieping en zolder is. Daarna wordt aangegeven dat 240 m² van verdieping boven Jan Linders/Lidl in gebruik is als vvo en op pagina 5 van de zienswijze wordt een oppervlakte van 292 m² genoemd bovenop de 240 m². Bouwtekeningen van 3 juni 2015, die door reclamant zijn aangeleverd, komen overeen met de bestaande situatie en laten zien dat het getal 292 m² niet ver afwijkt van de maten die in deze tekening staan (288 m² in totaal) en dat deze onderdeel is van de verkoopvloeroppervlakte die staat vermeld in het totaaloverzicht. Wij komen dan ook tot de conclusie dat het feitelijk in gebruik zijnde verkoopvloeroppervlakte minder bedraagt dan de maximaal toegestane 4.104 m². Invulling van de leegstaande winkelruimte aan de zijde van de Kerkstraat is ook nog mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de grondslag voor de beperking van de verkoopvloeroppervlakte primair in het vastgestelde regionale en gemeentelijke detailhandelsbeleid ligt. Om te komen tot een zorgvuldige gemotiveerde afweging heeft de gemeente Someren door BRO een Ruimtelijk-functionele Onderbouwing laten opstellen omdat het huidige toetsingskader en uitgangspunt voor het bestemmingsplan Someren-Dorp dateert van juni 2011. Deze onderbouwing is niet toegeschreven naar het gewenste resultaat, zoals reclamant beweert, maar bevat een cijfermatige onderbouwing. BRO is een onafhankelijk ter zake deskundig adviesbureau. De cijfers die reclamant ter discussie stelt, zijn als volgt te verklaren. Het dagelijks aanbod is sinds 2011 fors toegenomen met de
--	---	--

		komst van Jan Linders en Lidl, die samen goed zijn voor ruim 2.300 m² vvo. In 2011 is ook al geconcludeerd dat het niet-dagelijks aanbod ruim is. Het grote aandeel van met name de woonbranche werd in het verleden voor een deel inderdaad bepaald door de woonwinkel van Sonnemans. Hoewel het aanbod niet-dagelijks is afgenomen sinds 2011, blijft het nog altijd boven het gemiddelde voor een plaats van vergelijkbare omvang als Someren: • in 2011 was er 32.700 m² niet-dagelijks in de kern Someren t.o.v. 22.500 m² in de benchmark • in 2017 is er 27.800 m² niet-dagelijks in de kern Someren t.o.v. 18.290 m² in benchmark Er wordt in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan ook ingegaan op de te hanteren parkeernorm bij uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte op de verdieping in relatie tot de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 100 m² bvo voor Sonnemans die ten grondslag ligt aan de berekening van de huidige parkeerbehoefte. Reclamant heeft tot op heden op geen enkele wijze laten blijken dat hierin binnen het plangebied op andere wijze zou (kunnen) worden voorzien. De gemeente Someren is gelet op het voorgaande van mening dat het bestemmingsplan blijkt geeft van uitvoering van vastgesteld detailhandelsbeleid, waarbij niet gewenste uitbreidingsmogelijkheden van verkoopvloeroppervlakte (winkels) op de locatie Kerkstraat 30 zijn wegbestemd. Zoals hiervoor gemotiveerd, is ons inziens geen sprake van het wegbestemmen van feitelijk aanwezige detailhandel.
2.2.2.	Reclamant geeft aan dat ten onrechte ruim 6.000 m ² aan bestaande, (nog) niet benutte detailhandelscapaciteit wordt wegbestemd.	Sinds het moment dat het bestemmingsplan Middengebied onherroepelijk is (6 juni 1996), heeft reclamant de mogelijkheid gehad gebruik te maken van deze bouwmogelijkheden. Vanaf 30 juli 2014 is het bestemmingsplan Someren-Dorp onherroepelijk en had reclamant tevens gebruik kunnen maken van de verruimde gebruiksmogelijkheden met dien verstande dat moest worden voldaan aan de parkeernorm uit de bouwverordening. De afgelopen jaren heeft reclamant diverse wijzigingen doorgevoerd op het perceel. Ten tijde van de vestiging van Jan Linders heeft reclamant ervoor gekozen in de westelijke hoek van het bouwperceel een deel van de bestaande eenlaags bebouwing te slopen om op eigen terrein te kunnen voorzien in de

		parkeerbehoefte. Gelet hierop, de huidige invulling van de locatie en het gegeven dat in gesprekken met vertegenwoordigers van reclamant is aangegeven dat er momenteel geen aanwijzingen zijn voor aanpassingen van de afspraken met de twee gevestigde supermarkten, is de gemeente Someren ervan uitgegaan dat reclamant nu en in de nabije toekomst geen grote investeringen zal doen voor een complete herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 30.
2.2.3.	Reclamant is van mening dat de specifieke motivering ten aanzien van het verbod op detailhandel in de boxen onjuist is. Ook wordt door reclamant aangehaald dat de beperking van de gebruiksmogelijkheden niet bijdraagt aan de gewenste ruimtelijk uitstraling van het plangebied.	In tegenstelling tot het door reclamant aangehaalde verbod, is het verbod ingevolge de regels in artikel 3.5.2 onder b uitsluitend gericht op de nieuwvestiging van verkoopvloeroppervlakte (vvo). Het gebruik van de garageboxen is daarmee niet beperkt tot parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De ingebruikname van de garageboxen voor detailhandel -niet zijnde vvo *- is toegestaan, mits wordt voldaan aan de opgenomen parkeerregels. Dus ook bij het gebruik als parkeervoorziening (overigens uitsluitend ten dienste van de bestemming en daarbinnen toegestane functies) dient voor het geheel te worden aangetoond dat (nog steeds) kan worden voldaan aan de opgenomen parkeerregels. Het bestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren staat het verbeteren van de ruimtelijke uitstraling toe. In zijn vergadering van 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad besloten om het voorbereidingsbesluit in stand te laten en detailhandel te beperken tot het huidige gebruik. De vertaling van de definitie van het huidige gebruik is door de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 januari 2017 in het kaderstellend voorstel vastgesteld. Daarin is expliciet opgenomen dat het niet gewenst is dat de garageboxen in gebruik (kunnen) worden genomen als verkoopvloeroppervlakte (winkelruimte). * opslagruimte is geen verkoopvloeroppervlakte, dus toegestaan
2.2.4.	Reclamant verzoekt de regeling voor vuurwerkverkoop en -opslag aan te passen.	Omdat de wijze waarop de verkoopmogelijkheden voor vuurwerk, zoals thans in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, volgens reclamant niet strookt met het werkelijke gebruik in de afgelopen jaren en niet tegemoet komt aan de reële behoefte die hoort bij de verkoop van consumentenvuurwerk, hebben wij de situatie en de argumenten nader bekeken. Dit in ogenschouw

		genomen, zijn wij van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling voor opslag gedurende een periode van 6 aaneengesloten weken dient te worden uitgebreid met de mogelijkheid voor uitstalling en bezichtiging van de vuurwerkverpakkingen en -dummy's.
2.2.5.	Reclamant wijst op het ruimtelijk belang van voldoende gebruiksmogelijkheden, alsmede het gemeenschappelijk belang. Ter behoud van de monumentale en cultuurhistorische waarden van het plangebied, het voorkomen van negatieve gevolgen voor het voorzieningenniveau van het dorp en de gemeente Someren is het van groot belang dat wordt voorzien in voldoende planologische gebruiksmogelijkheden. Reclamant geeft aan dat het plangebied door de gemeente Someren werd en wordt aangemerkt als primaire detailhandelslocatie. Tot slot benoemt reclamant in dit kader zijn gevoel dat de gemeente vreest voor ongewenste ontwikkelingen.	In diverse ambtelijke en bestuurlijke gesprekken met de vertegenwoordiger van reclamant, is gevraagd om mee te denken over de gebruiksmogelijkheden binnen de kaders van de gemeenteraad. Reclamant heeft steeds aangegeven dat het gewenst is de locatie te exploiteren als detailhandelslocatie en er geen andere gebruiksvormen gewenst zijn. De beperking van de verkoopvloeroppervlakte wordt in het bestemmingsplan voldoende onderbouwd. Wanneer de monumentale of cultuurhistorische waarden van het perceel onder druk komen te staan, is de gemeente Someren uiteraard bereid mee te denken over de wijze waarop deze waarden kunnen worden behouden. De zorg van de gemeente Someren gaat momenteel eerder uit naar de leegstand in het kernwinkelgebied. Hierover zal de komende periode in gesprek worden gegaan met de ondernemers (zie in de beantwoording onder punt 2.2.7). In geen enkel beleidsdocument wordt de locatie Kerkstraat aangemerkt als de <u>primaire</u> detailhandelslocatie, maar als een perceel met complementaire (detailhandels)functie. De daar toegestane functies/winkels mogen derhalve niet concurreren met het centrum. Omdat de complementaire functie moeilijk is af te bakenen in de vorm van branches, is het maximum dat voor 2014 gold, wederom als randvoorwaarde opgenomen. De maat van 4.104 m² is een realistische maat in relatie tot de eis met betrekking tot de parkeergelegenheid en de voorgeschreven ruimte voor laden en lossen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt bovendien dat het nooit de bedoeling is geweest op de locatie Kerkstraat 30 een grotere oppervlakte aan winkels (verkoopvloeroppervlakte) toe te staan. Er is bewust en op eerder verzoek van reclamant geen branchering opgenomen zodat alle

		vormen van detailhandel mogelijk zijn binnen het gestelde maximale vvo en de opgenomen parkeerregels, dus ook perifeer-achtige vormen van detailhandel, zoals reclamant beschrijft. Ook aan de ideeën die reclamant heeft voor marktkraamachtige verkoop kan invulling worden gegeven, maar wat de gemeente Someren betreft in het grootste bouwvolume binnen het plangebied. De gemeente Someren vreest niet zozeer voor ongewenste ontwikkelingen maar wel voor ontwrichting van het kernwinkelgebied als op de locatie Kerkstraat 30 meer vvo wordt toegestaan. Wij zijn het niet eens met de stelling van reclamant dat de huidige wet- en regelgeving voldoende mogelijkheden biedt om e.e.a. goed in te kaderen en te zorgen voor afdoende waarborgen. Naar onze mening zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op correcte wijze juridisch verankerd in het bestemmingsplan en voldoende onderbouwd. Wanneer meer gebruiksmogelijkheden worden geboden, is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met vastgestelde beleidskaders en kan onvoldoende sturing worden gegeven aan de geformuleerde doelen in dit beleid voor Someren en meer specifiek het kernwinkelgebied.
2.2.6.	Reclamant verwacht dat de financiële consequenties van de beoogde planologische wijziging niet dan wel onvoldoende geborgd zijn. De beperking van de gebruiksmogelijkheden leidt tot forse inkomens- en vermogensschade Uit hoofde van artikel 6.1 e.v. Wro kan aanspraak worden gemaakt op een tegemoetkoming in planschade. Reclamant heeft het schadebedrag uiteraard nog niet exact laten doorrekenen, maar hij begroot de totale schade op een bedrag van minimaal € 1.000.000,-. Onduidelijk is of er in de begroting rekening is gehouden met een zodanig groot financieel risico. Indien dat niet het geval is, is het ontwerpbestemmingsplan strijdig met het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 1 sub f Bro.	Reclamant kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in de schade indienen. De gemeente Someren heeft voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. De totale schade die wordt voorzien, is daarin aanzienlijk lager dan reclamant heeft begroot. Op basis van de resultaten van de risicoanalyse zijn middelen gereserveerd voor het eventueel uitkeren van een planschade vergoeding en is sprake van een financieel haalbaar plan.

2.2.7.	Reclamant verzoekt het gemeentebestuur op korte termijn in gesprek te treden, ten einde de gemeenschappelijke belangen te concretiseren en op grond daarvan een passender en flexibeler planologische regeling voor Kerkstraat 30 te formuleren. Een regeling die een win-win situatie oplevert voor alle partijen, zijnde de gemeente, de centrumwinkeliers en reclamant zelf!	We gaan in op de uitnodiging van reclamant en staan altijd open voor initiatieven die een win-win situatie opleveren voor alle partijen. De gemeenteraad heeft het college reeds deze opdracht gegeven in zijn besluit van 30 juni 2016. Daarbij heeft de raad twee opdrachten meegegeven: • Het bestemmingsplan Someren-Dorp herzien door het opnemen van een parkeernorm, welke ook is gehanteerd voor het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen voor de vestiging van de Jan Linders / Lidl op de locatie Kerkstraat 30 en daarnaast de bestemming aan te passen zodanig dat er geen situatie kan ontstaan dat functies die concurrerend zijn met het kernwinkelgebied direct gevestigd kunnen worden op Kerkstraat 30, maar wel de overloopfunctie behouden blijft. • In overleg met de eigenaar van Kerkstraat 30 onderzoeken welke passende ruimtelijke invulling wel wenselijk is voor dat deel van het perceel Kerkstraat 30 dat nu niet als verkoopvloeroppervlak in gebruik is. Een dergelijk gesprek heeft meteen een meerwaarde als de centrumondernemers hierbij aanschuiven. Als gemeentebestuur willen we hier ook in enige vorm sturing aan geven. Dit doen we door het in samenspraak met de Rabobank en de Ondernemers Vereniging Someren aanbieden van een De Nieuwe Winkelstraat In-actie traject. Reclamant en de individuele huurders op de locatie Kerkstraat 30, net als alle andere ondernemers en eigenaren in het centrumgebied, hebben een uitnodiging ontvangen om naar een introductiebijeenkomst op 31 mei te komen. In het DNWS-in-actie-traject worden alle lokale stakeholders bij elkaar gebracht, wordt een uitgebreide analyse van het winkelgebied gemaakt en ontstaat er een actieplan waar men gezamenlijk mee aan de slag gaat, met als doel het winkelverblijfsgebied toekomstbestendig te maken. Als gemeentebestuur hebben we nadrukkelijk opgeroepen dat alle partijen zich hiervoor verenigen.
--------	--	---

		Mocht dit traject tot keuzes leiden die door alle partijen worden gedagen dan heeft de wetgever ons via de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de het Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan voor vergunning te verlenen voor het gebruiken van bouwwerken al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: binnen de bebouwde kom en de oppervlakte niet meer dan 1.500 m². Gelet op het intensieve voorbereidingstraject, met de uitspraken via besluiten die daarin zijn gedaan, het DNWS-In-actie traject dat van start gaat en de wijze waarop het college medewerking kan verlenen aan afwijkend gebruik waar overeenstemming over is, is het verzochte gesprek niet gekoppeld aan het vaststellen van het bestemmingsplan.
--	--	--

3 Conclusie

Reclamant 1

De zienswijze van Janzing Brink Schipperus Advocaten namens de heer R. Vinken en de heer G. Wijnen te Someren is ongegrond.

Reclamant 2

De zienswijze van Antea Group namens Sonnemans beheer B.V. is deels gegrond en heeft geleid tot een aanpassing van de gebruiksregel in artikel 3.5.2 onder c voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkopslag en -verkoop'.

Daarbij is tevens geconstateerd dat de verkoopruimte een omvang heeft van maximaal 45 m² in plaats van de 120 m², zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze maximale maat is gewijzigd.

4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn, behalve wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, geen ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Weekblad 't Contact d.d. donderdag 6 april 2017

• Ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren

Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van vrijdag 7 april 2017 het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren" gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op donderdag 18 mei 2017.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren" voorziet in het begrenzen van het verkoopvloeroppervlak tot een oppervlakte van 4.104 m² voor het Sonnemanscomplex, lokaal bekend als onder meer Kerkstraat 30. Tevens wordt bestemmingsplanmatig verkoopvloeroppervlak enkel nog maar op de begane grond toegestaan. Binnen het gestelde maximum mogen de bestaande winkelruimten op de verdieping worden gehandhaafd. Het verkoopvloeroppervlak kan alleen in gebruik worden genomen als voldaan wordt aan de opgenomen parkeernormering. Het ontwerpbestemmingsplan kent ook twee wijzigingsbevoegdheden richting woningbouw.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02016012-OW01.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzageperiode kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

STAATSCOURANT

Nr. 19297

6 april

2017

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren



Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van vrijdag 7 april 2017 het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren" gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op donderdag 18 mei 2017.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren" voorziet in het begrenzen van het verkoopvloeroppervlak tot een oppervlakte van 4.104 m² voor het Sonnemanscomplex, lokaal bekend als onder meer Kerkstraat 30. Tevens wordt bestemmingsplanmatig verkoopvloeroppervlak enkel nog maar op de begane grond toegestaan. Binnen het gestelde maximum mogen de bestaande winkelruimten op de verdieping worden gehandhaafd. Het verkoopvloeroppervlak kan alleen in gebruik worden genomen als voldaan wordt aan de opgenomen parkeernormering. Het ontwerpbestemmingsplan kent ook twee wijzigingsbevoegdheden richting woningbouw.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02016012-OW01.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzageperiode kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

Bijlage 2



Burgemeester en Wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

PER E-MAIL: gemeente@someren.nl
Tevens aangetekend verzonden

Wijchen, 16 mei 2017
Inzake : Bestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren
Ons kenmerk : **20170006**
E-mail : schipperus@jbs-advocaten.nl

Geacht college,

Met genoegen stellen mijn cliënten, de heer R. Vinken en de heer G. Wijnen te Someren, vast dat de raad overgaat tot correctie van het vigerende bestemmingsplan, zodat ter plaatse van Kerkstraat 30 uitsluitend de huidige situatie (4.104 m² detailhandel) positief wordt bestemd en niet meer dan dat. Dit indachtig het gegeven dat Kerkstraat 30 t.o.v. het kernwinkelgebied deels een historisch gebruik heeft (Sonnemans' warenhuis) en deels op grond van verleende vergunningen voor supermarktdetailhandel wordt gebruikt. In zoverre heeft Kerkstraat 30 een overloopfunctie t.o.v. het kernwinkelgebied.

Cliënten kunnen zich in beginsel vinden in de toegedachte bestemming zoals blijkt uit de regels en de verbeelding.

Wel hebben cliënten nog enkele kleine vragen die in het kader van de beantwoording van de zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen.

Het is voor cliënten onduidelijk of en zo ja in hoeverre aan de huidige bestemmingstoedeling een goede inventarisatie van de feiten ten grondslag ligt. Is het bestaande gebruik geheel overeenkomstig verleende vergunningen? Is het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd overeenkomstig de verleende vergunningen? Op 8 januari 2014 was dat namelijk nog niet het geval (zie bijgaand het controlerapport van die datum waaruit blijkt dat er t.o.v. de vergunningstekening d.d. 6 juni 2013 12 parkeerplaatsen te weinig gerealiseerd waren). Cliënten achten het van belang

dat voorkomen wordt dat activiteiten positief bestemd worden die feitelijk een verruiming inhouden van de vergunde situatie.

Verder is het niet duidelijk of het toegelaten maximum bebouwingspercentage overeenkomt met de huidige feitelijke bebouwing. Is er op dit moment meer of minder bebouwing aanwezig, dan de maximaal toegelaten 50%? Daarin speelt ook de definitie van 'bouwperceel' een rol. Op grond van artikel 1 is een bouwperceel 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Valt dit gebied samen met het bestemmingsplangebied? Of valt dit samen met het aanzienlijke bouwvlak dat op een kleine strook aan de Loovebaan na, het hele bestemmingsplangebied omvat.

De vraag is of er dan niet de mogelijkheid wordt gecreëerd dat alle bebouwing wordt gesloopt, het bestemmingsplangebied (dat in die redenering één bouwperceel is) voor 50% wordt bebouwd en geheel wordt gevuld met detailhandel? In dit verband is voorts van belang dat op basis van gegevens die cliënten hebben ontvangen m.b.t. de ratio tussen 'bvo' en 'vvo' er verhoudingsgewijs veel meters in de muren of loze ruimte zit.

Naar de mening van cliënten dient artikel 3.5.2 sub a van de regels volledigheidshalve te worden aangevuld door achter 'de totale verkoopvloeroppervlakte' op te nemen: 'de supermarkt en slaap/wooncentrum daarbij inbegrepen,'.

Cliënten vernemen graag wanneer het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

Tot slot

Sonnemans heeft onlangs 2 aanvragen ingediend voor het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het ontwerpbestemmingsplan. Uit die aanvragen blijkt dat Sonnemans bezig is met planontwikkelingen. Voor zover cliënten kunnen nagaan, staat voorliggend ontwerp in de weg aan medewerking aan die aanvragen en ook aan andere plannen die bijvoorbeeld de bestaande garageboxen omzet naar winkels of het huidige slaapcentrum naar (andersoortige) detailhandel of winkelruimte naar internetverkoop. Medewerking verlenen aan die aanvragen achten cliënten dan ook uitgesloten.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

met vriendelijke groet,



C.J. (Caren) Schipperus | **advocaat**

Bewijs van ontvangst
Datum: 17-05-2017
Tijdstip: 12.00
Paraaf: W.V

Gemeenteraad van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



datum	17 mei 2017
uw brief van	--
uw kenmerk	--
projectnummer	415013
onderwerp	Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren"

Geachte Raad,

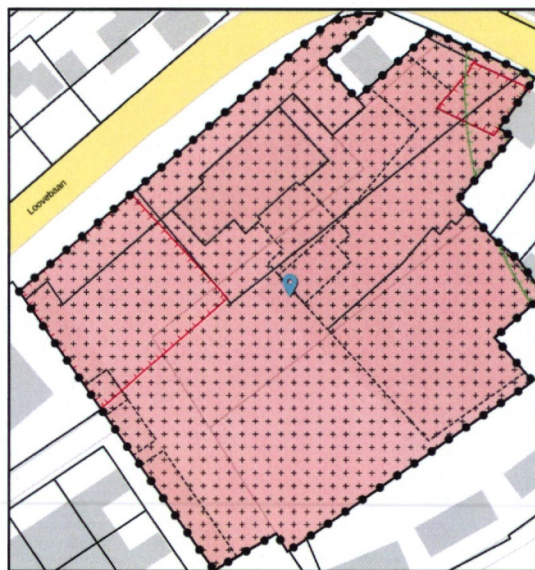
Op 7 april jl. heeft u het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren" ter inzage gelegd. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om vóór 18 mei 2017 zienswijzen kenbaar te maken.

Namens mijn cliënt, Sonnemans beheer B.V. gevestigd aan de Kerkstraat 30 te (5711 GW) Someren, maak ik – en daarmee tijdig – zienswijzen kenbaar ten aanzien van voornoemd ontwerpbestemmingsplan. Een machtiging hiertoe is bijgevoegd.

Aanleiding

Sonnemans Beheer B.V. is eigenaar van alle gronden waarop het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren" betrekking heeft; te weten de kadastrale percelen Someren, Sectie B, nrs. 3623, 5084 en 5247. Op de afbeelding rechts is de verbeelding bij het ontwerpplan weergegeven.

Zowel in het vigerende als in het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'Detailhandel'. Echter zijn op grond van de aanduidingen op de verbeelding, alsmede de planregels ingrijpende wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van met name de gebruiksmogelijkheden. Deze wijzigingen leiden tot aanzienlijke beperkingen van de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien worden ook bestaande/ gerealiseerde gebruiksfuncties ten onrechte beperkt en wegbestemd.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 30 Someren

Onderstaand zullen de door cliënt ongewenste en onrechtmatige onderdelen van het bestemmingsplan nader worden aangeduid en toegelicht.

contactpersoon: C. Suurd
e-mail: christian.suurd@anteagroup.com
bijlage(n):

T 06 57 99 56 98

1. Maximale oppervlakte detailhandel

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Detailhandel' behouden. Echter is de maximale verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel gemaximeerd op 4.104m²; waarvan maximaal 300m² op de verdieping, ter plaatse waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkoopvloeroppervlakte op verdieping' is aangegeven.

Clïent kan zich niet verenigen met het maximeren van de verkoopvloeroppervlakte tot 4.104m². Hierbij wordt op grond van het ontwerpbestemmingsplan als verkoopvloeroppervlakte aangemerkt: *de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.*

Vooropgesteld dient te worden dat onder het geldende bestemmingsplan er geen beperkingen bestaan ten aanzien van de verkoopvloeroppervlakte die voor detailhandel in gebruik kan worden genomen. De gehele bebouwde oppervlakte, zijnde 50% van de perceelgrootte, mag voor detailhandel worden gebruikt, inclusief de verdiepingen. Bovendien is thans reeds een oppervlakte van 5.734m² in feitelijk in gebruik voor detailhandel.

Voor zover uw college van oordeel is dat de bestaande of uit te breiden verkoopvloeroppervlakte wordt beperkt door de parkeernorm uit de bouwverordening, hecht cliënt er aan te wijzen op de mogelijkheid om de bestaande parkeergelegenheid verdergaand te optimaliseren; bovendien bestaat de mogelijkheid om te voorzien in alternatieve vormen van parkeervoorzieningen. Hiermee zou de parkeercapaciteit nog verder kunnen worden uitgebreid.

Wegbestemmen feitelijk aanwezige detailhandel

Clïent is van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan in de eerste plaats leidt tot het onrechtmatig wegbestemmen van feitelijke in gebruik zijnde verkoopvloeroppervlakte.

Binnen het plangebied is thans een verkoopvloeroppervlakte van 5.734m² feitelijk in gebruik. Het betreft ruimten op zowel de begane grond als op de verdieping van verschillende gebouwen op het terrein. In onderstaande tabel zijn de werkelijke vierkante meters weergegeven die thans feitelijk in gebruik zijn als verkoopvloeroppervlakte:

Ruimte	BVO in m ²	VVO in m ²
Jan Linders	1.678	1.285
Lidl	1.466	1.050
Sportskoen	281	251
De Slaapfabriek (incl. kelder, verdieping, zolder)	1.294	1.218
Garageboxen	409	409
Bloemist en Chocolaterie	211	202
Verdieping boven Jan Linders/Lidl*	1.570	1.319
Laden en lossen verdieping	27	
Totaal	6.936	5.734

Hieruit blijkt dat er een oppervlakte van 1.630m² (5.734m²-4.104 m²) die thans in gebruik is als verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan wordt wegbestemd.

*Verdieping boven Jan Linders/Lidl

De totale in gebruik zijnde verkoopvloeroppervlakte in deze ruimte bedraagt 1.319 m². Hiervan is 240m² in gebruik ten behoeve van de slaapfabriek en 1.079m² ten behoeve een non-food-discount winkelbedrijf, alsmede detailhandel in de vorm van internetverkoop.

Ten aanzien van het gebruik ten behoeve van een non-food-winkelbedrijf en de internetverkoop hecht cliënt er aan u het volgende onder de aandacht te brengen.

Voor 2012 was in deze ruimtes het 'Sonnemans Warenhuis' gevestigd. Deze winkel was een begrip in de wijde omgeving. De oorspronkelijke activiteiten van Sonnemans Warenhuis zijn eind 2012 grotendeels gestaakt. Het bedrijf bestaat echter nog steeds en is onverminderd op Kerkstraat 30 gevestigd. Het zwaartepunt van de bedrijfsactiviteiten is sinds eind 2012 echter verplaatst naar internetverkoop.

Sindsdien exploiteert cliënt in deze ruimtes namelijk diverse webshops. Hierbij is sprake is van kantoorruimte ten behoeve van de orderaanname, maar ook opslag en verzending van goederen. Tevens konden en werden gekochte goederen daadwerkelijk door klanten worden afgehaald en konden eventuele aankopen vooraf ter plaatse worden bekeken. Deze activiteiten dienen op grond van het geldende (en toekomstige) bestemmingsplan, alsmede op grond van relevante vaste jurisprudentie, in planologische zin te worden aangemerkt als detailhandel. Reeds hierom is er voor deze ruimtes sprake van doorlopend gebruik ten behoeve van detailhandel.

Subsidiar en onverminderd het gestelde in de vorige alinea, hecht cliënt er aan u nog op het volgende te wijzen. Reeds in 2015 – dus ruim voordat het voorbereidingsbesluit werd genomen en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd – heeft cliënt een huurovereenkomst gesloten voor de minimale duur van 10 jaar met discounter Action. De planning was dat de Action begin 2016 zou openen en starten met de bedrijfsvoering. Als gevolg van het voorbereidingsbesluit van april 2016 en de (schriftelijke) dreiging van uw gemeentebestuur om hiertegen handhavend op te treden heeft Action echter besloten af te zien van voorzetting van deze huurovereenkomst. Dit was op zichzelf al een aanzienlijke financiële tegenvaller voor cliënt.

Cliënt is van oordeel dat – gelet op de activiteiten van Sonnemans Warenhuis, de internetverkoop/webshops en de concrete vestigingsplannen van Action- deze ruimtes moeten worden geacht altijd voor detailhandel in gebruik te zijn geweest. Althans dat op geen enkele wijze sprake is van staking/beëindiging van deze activiteit, zodanig dat het wegbestemmen daarvan rechtmatig is, dan wel in de rede zou liggen. Ook de huurovereenkomst met Action dient in juridische zin als bestaand detailhandelsgebruik te worden aangemerkt. Het betrof immers een tussenperiode waarbij er voorbereidingswerkzaamheden noodzakelijk waren om de feitelijke vestiging van Action ook fysiek mogelijk te maken. Dat Action uiteindelijk de huurovereenkomst heeft beëindigd, heeft zijn oorzaak in het handelen van de gemeente en ligt in die zin buiten de risicosfeer van cliënt. In ieder geval is het op geen enkele manier te verantwoorden dat de wijze waarop één en ander in 2016 is verlopen, kan leiden tot de conclusie dat er sprake is van wegbestemmen wegens een niet of reeds langere tijd niet geëffectueerde gebruiksactiviteit.

Op grond van vaste jurisprudentie is het wegbestemmen van bestaande/gerealiseerde functies niet toegestaan. Hoofdregel is dat bestaand legaal gebruik uit een oogpunt van rechtszekerheid dienovereenkomstig positief dient te worden bestemd. Indien hiervan wordt afgeweken dient daaraan een heldere belangenafweging ten grondslag te liggen. Hierin zal uitéén moeten worden gezet in welke mate de huidige (gerealiseerde) situatie leidt tot ongewenste ruimtelijke effecten en dient dit belang te worden afgewogen tegenover de gevestigde rechten en belangen (in casu van cliënt). Van een dergelijke integrale belangenafweging in het ontwerpbestemmingsplan is cliënt niet gebleken.

Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende rapport 'Somerens, Ruimtelijk-functionele onderbouwing Kerkstraat 30 van Bro' roept vele vragen op en lijkt te zijn toegeschreven naar het gewenste resultaat, zijnde een beperking van de detailhandelsmogelijkheden op Kerkstraat 30.

Bijvoorbeeld de in dit rapport opgenomen verwijzing naar de leegstand van het voormalige Vögele-pand aan de Verdonckstraat 2 is geheel prematuur en onjuist. De vorige gebruiker is vertrokken, waarna zich thans na zeer korte tijd weer een nieuwe kledingzaak heeft gevestigd.

Ook bevreemdt het dat Bro nu concludeert dat de detailhandel in Someren een relatief ruim aanbod heeft van dagelijkse artikelen, alsmede een relatief fors aanbod aan niet dagelijkse artikelen.

Dit in tegenstelling tot in een vergelijkbare rapportage die datzelfde Bro in 2011 opstelde en waarin juist werd geconcludeerd dat er in Someren een beperkt aanbod is aan dagelijkse artikelen en een normaal aanbod aan niet-dagelijkse artikelen. Terwijl in 2012 nota bene Sonnemans Warenhuis is gestopt met de wijze waarop zij oorspronkelijk invulling gaf aan haar bedrijfsvoering; de detailhandelsoppervlakte zou – in de benaderingswijze daarvan zijdens Bro en de gemeente – juist moeten zijn afgenomen.

In de gemeentelijke beleidsstukken waaronder het geldende bestemmingsplan (2013) en de 'Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren 2011' wordt expliciet gesproken over de bijzondere functie en complementaire rol die het perceel Kerkstraat 30 heeft in de detailhandelsstructuur van Someren. Ook in de als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 'Ruimtelijk-functionele onderbouwing Kerkstraat 30' (2017) wordt in die zin gesproken over het Sonnemanscomplex en de aanvullende rol die het heeft ten opzichte van het centrum. Gelet hierop is het onbegrijpelijk dat met het ontwerpbestemmingsplan geheel voorbij wordt gegaan aan dit recent nog bevestigde beleid. Het aanwijzen als complementaire detailhandelslocatie verhoudt zich niet met het geheel wegnemen van uitbreidingsmogelijkheden en al zeker niet met het wegbestemmen van reeds gerealiseerde detailhandelsoppervlakte.

Daar komt bij dat het de keuze van de gemeente zelf is om de percelen in het centrum zo'n brede centrumbestemming te geven. Hiermee wordt in de hand gewerkt dat eigenaren vrij zijn om ook andere functies te vestigen, hetgeen ten koste gaat van de door de gemeente juist zo gewenste concentratie van detailhandel in juist dit gebied. In dat opzicht kan de beweerdelijke vermindering van de detailhandel in het centrum moeilijk aan de mogelijkheden op Kerkstraat 30 worden toegerekend.

Tenslotte blijkt uit vaste jurisprudentie dat het afwijken van de norm door het wegbestemmen van gerealiseerde functies alleen mogelijk is indien kan worden aangetoond dat het beëindigen van de betreffende functies ook binnen de planperiode (10 jaar) kan en zal worden verwezenlijkt. Hierbij wordt bedoeld op de feitelijke mogelijkheden van de gemeente om het wegbestemde gebruik te beëindigen, alsook op de financiële uitvoerbaarheid van een dergelijke exercitie. Ook in dat verband mist het ontwerpbestemmingsplan een deugdelijke motivering of visie.

Wegbestemmen bestaande planologische detailhandelscapaciteit

Zoals hiervoor aangegeven zijn er op grond van het geldende bestemmingsplan nog aanzienlijke mogelijkheden om de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel verder uit te breiden. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%. Dit komt neer op een toegestaan geprojecteerd bruto grondoppervlak van 5.651m².

Uitgaande van een minimale goothoogte van 6m en deels nog een grotere bouwhoogte, bedraagt de bestaande planologische detailhandelscapaciteit binnen het plangebied thans meer dan 12.000m². Detailhandel op de verdieping(en) is nu immers toegestaan.

Client wordt derhalve geconfronteerd met een beperking van de maximale te realiseren verkoopvloeroppervlakte van ruim 66%.

Analoog aan hetgeen hiervoor ten aanzien van het gerealiseerde verkoopvloeroppervlakte is opgemerkt, geldt ook ten aanzien van (nog) onbenutte plancapaciteit, dat het wegbestemmen daarvan niet zonder meer is toegestaan. Het gaat immers om het wegnemen van bestaande rechten en aantasting van gevestigde belangen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende gemotiveerd op welke wijze de belangenafweging in dit verband heeft plaatsgevonden: welke belangen de gemeente beoogd te beschermen en op welke wijze dit is afgewogen tegen het belang van cliënt tot behoud van zijn rechten.

In dat kader zou het alternatief van primair het behoud en subsidair een minder vergaande beperking van de planologische mogelijkheden eveneens overwogen moeten worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan behoud van de capaciteit, waarbij boven een bepaalde vloeroppervlakte in beginsel alleen bepaalde – specifieke – detailhandelstypen zijn toegestaan. Hiermee kan planologisch invulling worden gegeven aan de ‘overloofunctie’ van een deel van de detailhandelscapaciteit van Kerkstraat 30 en tegelijkertijd de ontwikkelmogelijkheden voor cliënt grotendeels behouden blijven.

Nu de hiervoor bedoelde motivering/belangenafweging ontbreekt en ook een afweging ten aanzien van voor cliënt minder bezwarende alternatieven niet heeft plaatsgevonden, dient het wegbestemmen van bestaande planologische detailhandelscapaciteit zoals dat thans wordt voorgesteld als onrechtmatig te worden geacht.

2. Maximale oppervlakte detailhandel op verdieping

Onverminderd het hiervoor gestelde ten aanzien van de maximale verkoopvloeroppervlakte, wijst cliënt aanvullend op een onjuistheid met betrekking tot de planregels voor detailhandel op de verdieping.

Concreet is de situatie, dat op de verdiepingen van de verschillende panden binnen het plangebied op dit moment een verkoopvloeroppervlakte van 1.611m² in gebruik is voor detailhandel.

Ruimte	BVO in m ²	VVO in m ²
Zolders en tussenzolder Slaapfabriek	558	292
Verdieping boven Jan Linders/Lidl	1.330	1.319
Totaal	1.888	1.611

In artikel 3.5.2. onder a. van de planregels is bepaald dat de maximale verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel op de verdieping 300m² bedraagt.

Deze oppervlakte is voorstaande tabel aanzienlijk minder dan hetgeen thans feitelijk op de verdieping in gebruik is als verkoopvloer-oppervlakte en leidt derhalve tot het onrechtmatig wegbestemmen van een gerealiseerde functie.

3. Gebruiksmogelijkheden garageboxen

De planologische regeling voor de ‘garageboxen’ is op grond van het ontwerpbestemmingsplan gedifferentieerd en onder te verdelen in vier delen. Deze zijn op de afbeelding rechts met de kleuren groen, geel, blauw en paars inzichtelijk gemaakt.

Voor alle garageboxen geldt dat de basisbestemming ‘Detailhandel’ is. Echter beperken de nadere aanduidingen op de verbeelding het toegestane gebruik.

- De regeling voor de blauw omkaderde garagebox is duidelijk: hier is detailhandel toegestaan.
- Conform de aanduiding op de verbeelding geldt dat voor de geel en paars omkaderde boxen geen nieuwvestiging van detailhandel is toegestaan. De gemeente gaat er dus blijkbaar van uit dat hier geen detailhandel was gevestigd. De resterende planologische gebruiksmogelijkheden zijn uiterst beperkt omdat alternatieve aanduidingen op deze gronden ontbreken. Op grond van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 is uitsluitend een gebruik ten behoeve van parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water/waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.
- Voor de groen omkaderde garageboxen geldt hetzelfde als voor hetgeen hiervoor onder b. is opgemerkt.



Alleen zijn deze boxen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – vuurwerkopslag en – verkoop'. Op grond daarvan mogen de boxen tot een oppervlakte van 120m² tevens worden gebruikt voor de verkoop van vuurwerk gedurende drie aaneengesloten dagen per jaar; alsmede voor de opslag van vuurwerk tot maximaal 60m² gedurende zes aaneengesloten weken per jaar.

Cliënt kan zien niet verenigen met de beperkte gebruiksmogelijkheden voor de boxen als bedoeld onder sub b. en c.

Gebruik van de boxen in zijn algemeenheid

Cliënt is van oordeel dat sprake is van een onnodige beperking van zijn gebruiksmogelijkheden. De boxen kunnen – in tegenstelling tot onder het huidige planregime – straks niet meer voor detailhandel in gebruik worden genomen. Zelfs een gebruik als opslagruimte is onder het toekomstige bestemmingsplan niet meer mogelijk.

Analoog aan hetgeen hiervoor ten aanzien van het gerealiseerde verkoopvloeroppervlakte is opgemerkt, geldt ook ten aanzien van (nog) onbenutte plancapaciteit, dat het wegbestemmen daarvan niet zonder meer is toegestaan. Het gaat immers om het wegnemen van bestaande rechten en aantasting van gevestigde belangen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende gemotiveerd op welke wijze de belangenafweging in dit verband heeft plaatsgevonden: welke belangen van een goede ruimtelijke ordening de gemeente beoogd te beschermen en op welke wijze dit is afgewogen tegen het belang van cliënt tot behoud van zijn rechten.

Onverminderd deze opmerking ten aanzien van de rechtmatigheid van het wegbestemmen, constateert cliënt dat de motivering, die in de toelichting wordt gegeven ten aanzien van het niet toestaan van detailhandel in de boxen deze beperking van de gebruiksmogelijkheden niet rechtvaardigt. Te meer daar er met cliënt geen overleg is gevoerd in dit verband.

Het wegbestemmen van de detailhandelsmogelijkheden wordt gemotiveerd aan de hand van de inschatting dat dergelijk gebruik voor detailhandel zou leiden tot een vermindering van parkeerplaatsen. Dit uitgangspunt is onjuist. Ten eerste zou dit argument op eenzelfde wijze gelden bij een gebruik van de boxen als garage voor de stalling van auto's of ieder ander gebruik.

De boxen moeten ook dan immers bereikbaar zijn. De relatie tussen het gebruik van de parkeerplaatsen en de functie van de boxen is in dat opzicht dan ook geen valide onderbouwing voor het beperken van de gebruiksmogelijkheden.

In de tweede plaats zijn er voldoende mogelijkheden om middels een gewijzigde indeling van het parkeerterrein en de overige onbebouwde gronden het aantal parkeerplaatsen in stand te houden en zelfs nog uit te breiden. Tenslotte geven wij u nadrukkelijk in overweging dat de beperkingen van de gebruiksmogelijkheden zoals deze thans in het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld, niet bijdragen aan de gewenste ruimtelijke uitstraling binnen het plangebied. De boxen kunnen in de huidige verschijningsvorm eigenlijk niet anders gebruikt worden dan als garages. De huidige verschijningsvorm met gesloten garagedeuren blijft dan gehandhaafd. Een andere functie, zoals detailhandel (in welke vorm dan ook), biedt de mogelijkheid de boxen te renoveren en een veel vriendelijker en opener uitstraling mee te geven. Dit zou een positieve impuls kunnen geven aan het de bestaande functies in het plangebied, maar ook een duidelijke opwaardering van het aanzicht vanaf de Loovebaan.

Wij verzoeken u dan ook om het gebruik ten behoeve van detailhandel en opslag onverkort toe te staan voor de boxen.

Gebruik van de boxen voor vuurwerkverkoop en -opslag

Sinds jaren wordt er rond de jaarwisseling vanuit drie boxen vuurwerk verkocht en vindt er gedurende ca. 6 weken opslag van consumentenvuurwerk plaats.

De wijze waarop met name de verkoopmogelijkheden (detailhandel) voor vuurwerk thans is in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, strookt niet met het werkelijke gebruik in de afgelopen jaren en komt niet tegemoet aan de reële behoefte die hoort bij de verkoop van consumentenvuurwerk.

Immers vindt de verkoop – zonder uitlevering – al plaats gedurende zes weken voor de jaarwisseling. In die periode zijn de boxen ingericht als showroom. Men kan dan onder andere fysiek de lege verpakkingen en vuurwerkdummy's bekijken en bestellingen doen. Het uitleveren van vuurwerk kan op grond van het landelijke Vuurwerkbesluit uiteraard pas plaatsvinden in de laatste drie dagen van het jaar.

Het Vuurwerkbesluit spreekt immers expliciet over het 'ter beschikking stellen' van vuurwerk aan een particulier in die periode. De verkoop van vuurwerk zonder ter beschikking stelling is niet aan beperkingen onderhevig. Ook de gemeentelijke APV verzet zich op geen enkele wijze tegen de verkoop zonder uitlevering gedurende een langere periode.

Wij verzoeken u dan ook primair om de detailhandelfunctie voor deze garageboxen te handhaven. Subsidiair verzoeken wij u om in ieder geval de verkoopperiode voor consumentenvuurwerk op te trekken naar de gebruikelijke zes weken, uiteraard onder de voorwaarde dat er dan geen uitlevering van vuurwerk plaatsvindt. Aanvullend zouden wij graag zien dat de periode van feitelijke uitlevering van het consumentenvuurwerk wordt gekoppeld aan het maximum aantal dagen waarop dat op grond van landelijke wet- en regelgeving is toegestaan.

4. Ruimtelijk belang voldoende gebruiksmogelijkheden

Het perceel Kerkstraat 30 maakt deel uit van de historische lintstructuur van Someren. Uit de toelichting op het huidige en toekomstige bestemmingsplan, alsmede de gemeentelijke Nota ruimtelijke kwaliteit wordt de historische waarde van Kerkstraat 30 - in de directe nabijheid van de molen en kerk – steeds weer benadrukt. Ook is een tweetal gebouwen op het perceel aangewezen als gemeentelijke monument.

Ter behoud van de monumentale en cultuurhistorische waarden van het perceel Kerkstraat 30 is het derhalve van groot belang te blijven voorzien in voldoende planologische aanwendingsmogelijkheden. De thans voorgestelde beperkingen van gebruiksmogelijkheden kunnen leiden tot ongewenste leegstand en dragen niet bij tot de instandhouding, (organische) ontwikkeling en opwaardering van het perceel met zijn opstallen. Ook sociaal-ruimtelijke aspecten als de leefbaarheid in de directe omgeving komen verder onder druk te staan indien het karakter van Kerkstraat 30 steeds verder wordt aangetast door beperking van juist die gebruiksmogelijkheden die het perceel zo'n bijzondere rol in het Somerense detailhandelsaanbod hebben gegeven.

Bovendien bevreemdt te meer dat het perceel enerzijds in zijn geheel de bestemming 'Detailhandel' heeft gekregen, maar dat anderzijds een groot deel van de gronden/opstallen daarvoor niet gebruikt mag worden. Het perceel werd en wordt door de gemeente als primaire detailhandelslocatie aangemerkt – dat blijkt uit alle relevante gemeentelijke beleidsdocumenten – echter zonder de daarbij horende gebruiksmogelijkheden te bieden.

Op grond van de huidige regeling wordt niet alleen bestaand detailhandelsgebruik onrechtmatig wegbestemd (zie hierboven onder 1, 2 en 3), maar wordt tevens voor nog niet benutte ruimtes en/of nog ongebruikte bouw- en gebruiksmogelijkheden nauwelijks gebruiksmogelijkheden geboden. Cliënt is van oordeel dat dit leidt tot een onrechtmatige en ondoelmatige beperking met negatieve gevolgen voor het perceel zelf, het voorzieningenniveau van het dorp en de gemeente Someren en het bedrijf dat Kerkstraat 30 exploiteert.

5. Gemeenschappelijk belang gemeente/Sonnemans

In de vorenstaande alinea's is inhoudelijk ingegaan op de gevolgen van het beoogde planregime voor Kerkstraat 30. Hierbij zijn de bezwaren van cliënt duidelijk naar voren gebracht onder verwijzing naar soms juridische en soms ruimtelijke argumenten.

Los van daarvan moet cliënt het volgende van het hart.

Uit de wijze waarop de voorbereiding van het bestemmingsplan is ingestoken met een onverwacht en verregaand voorbereidingsbesluit, alsmede de grote beperkingen die thans uit het voorontwerp voortvloeien, bekruipt cliënt het gevoel van grote angst tijdens het gemeentebestuur voor de mogelijke ongewenste ontwikkelingen op het perceel Kerkstraat 30. En dat is spijtig en onnodig.

Cliënt is namelijk van oordeel dat zijn belangen, alsmede het algemeen belang dat de gemeente behoort te dienen, in relatie tot de ontwikkelmogelijkheden van Kerkstraat 30 grotendeels parallel lopen.

Er bestaat thans een sfeer van tegenstrijdige belangen en het risico op leegloop van winkels in het centrum van Someren. Het tegengestelde is echter waar.

Sonnemans Beheer B.V. heeft geen belang bij een verzwakking van de positie van het centrale winkelgebied in Someren. De detailhandel hier dient absoluut op peil te blijven.

Net als de gemeente heeft Sonnemans belang bij het ontwikkelen van een zo aantrekkelijk mogelijk winkel/detailhandelsaanbod en –klimaat in Someren als geheel. Ook de planologische detailhandelscapaciteit voor Someren zou niet verkleind moeten worden. Gelet op de regionale afstemming zullen de vierkante meters detailhandel die nu worden 'ingeleverd' in de toekomst erg moeilijk weer terug te halen zijn. Dit effect dient men zich goed te realiseren.

In verband met het ontwikkelen van een zo aantrekkelijk mogelijk detailhandelsaanbod en –klimaat in Someren drukt cliënt u op het hart dat hij geenszins voornemens is/was om zijn perceel Kerkstraat 30 te vullen met detailhandelstypen die concurrerend zijn met de winkels in het centrum.

Het gaat hem juist om detailhandelsvormen die in het centrum geen of onvoldoende plaats hebben, maar op Kerkstraat 30 juist wel. Hierbij denkt hij aan onder andere aan verschillende varianten op het thema van wat meer perifeer-achtige vormen van detailhandel.

Voor de garageboxen heeft cliënt innovatieve ideeën op het vlak van marktkraam-achtige verkoop. Het gaat dan niet om permanent geopende winkels; maar om het bieden van de mogelijkheid aan bijvoorbeeld startende ondernemers, ondernemende particulieren en aanbieders van niche-producten om een gevarieerd aanbod naar Someren te brengen.

De uitstraling en sfeer die Sonnemans daarbij voor ogen staat, zal de aantrekkelijkheid van het plangebied en haar omgeving vergroten. Beoogd is om een publiek uit een groter gebied naar Someren te trekken. Zonder twijfel zullen de winkels in het centrumgebied hiervan ook profiteren. De huidige wet- en regelgeving biedt bovendien voldoende mogelijkheden om e.e.a. goed in te kaderen en te zorgen voor afdoende waarborgen.

Conclusie

In plaats van eenzijdige maatregelen, bestaat hier naar het oordeel van cliënt juist een kans om tot verbinding te komen en een plan maken dat leidt tot versterking van het centrum, versterking van Kerkstraat 30 en versterking van Someren's positie in de regio.

6. Planschade

Clïënt hecht er aan u te wijzen op het grote planschaderisico dat zou ontstaan bij ongewijzigde vaststelling en inwerkingtreding van het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De aanzienlijke beperking van de gebruiksmogelijkheden leidt tot forse inkomens- en vermogensschade zijdens Sonnemans Beheer B.V. Uit hoofde van artikel 6.1 e.v. Wro kan aanspraak worden gemaakt op een tegemoetkoming in planschade. Clïënt heeft het schadebedrag uiteraard nog niet exact laten doorrekenen, maar hij begroot de totale schade op een bedrag van minimaal € 1.000.000,-. Onduidelijk is of er in de begroting rekening is gehouden met een zodanig groot financieel risico. Indien dat niet het geval is, is het ontwerpbestemmingsplan strijdig met het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 1 sub f Bro.

Uiteraard bestaat bij cliënt de hoop en het vertrouwen dat het niet tot een planschadeprocedure hoeft te komen.

7. Resumé

1. Ten onrechte wordt ruim 1.600m² aan feitelijk in gebruik zijnde verkoopvloeroppervlakte wegbestemd.
2. Ten onrechte wordt ruim 6.000m² aan bestaande, (nog) niet benutte detailhandelscapaciteit wegbestemd.
3. Ten onrechte wordt ruim 1.300m² aan feitelijk in gebruik zijnde verkoopvloeroppervlakte op de verdieping wegbestemd.
4. De specifieke motivering ten aanzien van het verbod op detailhandel in de boxen is evident onjuist.
5. De regeling voor vuurwerkverkoop en -opslag dient te worden aangepast c.q. nader te worden gedifferentieerd.
6. Naar verwachting zijn de financiële consequenties van de beoogde planologische wijziging niet, dan wel onvoldoende geborgd.
7. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen met inachtneming van bovenstaande zienswijze.
8. Sonnemans Beheer B.V. nodigt het gemeentebestuur van Someren uit om naar aanleiding van deze zienswijzen op korte termijn in gesprek te treden, ten einde de gemeenschappelijke belangen te concretiseren en op grond daarvan een passender en flexibeler planologische regeling voor Kerkstraat 30 te formuleren. Een regeling die een win-win situatie oplevert voor alle partijen, zijnde de gemeente, de centrumwinkeliers en Sonnemans!

Antea Group



senior jurist omgevingsrecht

Volmacht

Datum: 15 mei 2017

Ondergetekende:

T.J.C.H. Sonnemans, te deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Someren, Kerkstraat 30, 5711 GW, gevestigde besloten vennootschap Sonnemans Beheer B.V. en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend,

verklaart bij deze volmacht te verlenen aan:

De heer mr. C. Suurd, werkzaam bij advies- en ingenieursbureau Antea Group als senior adviseur omgevingsrecht, alsmede diens eventuele vervanger om voor en namens Sonnemans Beheer B.V. als belanghebbende:

- zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkstraat 30 Someren", zoals dat op 7 april 2017 ter inzage is gelegd

Aldus gemachtigd te Someren d.d. 17 mei 2017

Sonnemans Beheer B.V.



T.J.C.H. Sonnemans

Bewijs van ontvangst
Datum: 17-05-2017
Tijdstip: 12.00
Paraaf: W.U

Gemeente Someren INGEKOMEN
17 MEI 2017
Nr.