Gemeente Bladel

Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

Raadsbesluit

R2013.025y

De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R2013.025 van burgemeester en wethouders van 19 maart 2013;

overwegende dat het gewenst om uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te voorzien in een passende herinvulling van het terrein Leemskuilen 21 A te Bladel;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de Nota zienswijzen vast te stellen met de conclusie dat het bestemmingsplan op de in de nota aangegeven onderdelen wordt aangepast;
2. het bestemmingsplan "Leemskuilen 21 A te Bladel" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 mei 2013.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Behoort bij besluit van de RAAD
van de gemeente Bladel
d.d. 16-05-2013 R 2013.025
Mij bekend,
De Griffier,

DE NAVOLGENDE WIJZIGINGEN DIENEN NOG IN HET BESTEMMINGSPLAN "LEEMSKUILEN 21A TE BLADEL" TE WORDEN VERWERKT.

Raadsbesluit 16 mei 2013, nr. R2013.025

NL.IMRO.1728.BPB1028Leemsk21A
Algemeen

- Overal waar 'ontwerp bestemmingsplan' staat, dit wijzigen in 'bestemmingsplan'
- IDN wijzigen in 'NL.IMRO.1728.BPB1028Leemsk21A/VAST'
- Vaststellingsdatum opnemen op de bekende plaatsen: 16 mei 2013

Toelichting

Toevoegen aan paragraaf 3.3, detailhandel

De verplaatsing en uitbreiding van de winkel is vanuit de ondernemer ingegeven door ontwikkelingen in de branche bruin- en witgoed. Enerzijds is sprake van toenemende concurrentie van internetverkoop: in witgoed, huishoudelijke en keukenapparatuur verloopt al bijna een kwart van de aankopen via internet (Multichannelmonitor, HDB 2011). Anderzijds neemt de concurrentie van de elektronicawarenhuizen, zoals MediaMarkt en BCC, verder toe. De initiatiefnemer reageert op deze ontwikkelingen door een ruim assortiment aantrekkelijk te presenteren in een relatief grote winkel op een goed bereikbare locatie.

Grootschalige witgoedzaken worden door consumenten doelgericht bezocht. Consumenten zijn daarbij doorgaans op zoek naar één of een beperkt aantal producten, bijvoorbeeld een nieuwe wasmachine. In de zoektocht naar een grote keuzemogelijkheid onder-één-dak is deze bereid een behoorlijke afstand af te leggen. Dit blijkt ook uit de huidige klantenherkomst van de winkel van Verhagen, waarbij bijna de helft van de aankopen wordt gedaan door consumenten van buiten de gemeentes Bladel en Reusel - De Mierden. Vanwege dit koopgedrag ondervinden lokale witgoedzaken veel concurrentie van de elektronicawarenhuizen in de omliggende steden. Uit het Regionaal koopstromenonderzoek SRE (samenwerkingsverband Regio Eindhoven; Tabellenboek, 21 juli 2009) blijkt dat het centrum van Eindhoven 25,2% van de bestedingen van inwoners van de gemeente Bladel aan bruin- en witgoed aantrekt ('aan zich bindt').

De laatste jaren is de gemiddelde winkelvloeroppervlakte op landelijk niveau sterk toegenomen: in 2005 246 m^2 en in 2012 307 m^2. Het aantal winkels is afgenomen van 2.550 winkels in 2006 naar 1.910 winkels in 2012. In woonplaatsen met een omvang zoals Bladel is de afname 25%. Deze cijfers zijn afgeleid uit het Dossier Wit- en bruingoedzaken (HBD, 2013). Daaruit volgt een tendens naar schaalvergroting van zaken in de wit- en bruingoedbranche.

De huidige witgoedwinkels in de gemeente Bladel en in de buurgemeenten zijn niet groter dan 250 m^2 winkelvloeroppervlak (Locatus, maart 2013). De beoogde relatief grote zaak aan de Leemskuilen is daarmee een complementaire toevoeging aan de detailhandelsstructuur. Met de beoogde omvang vormt deze witgoedzaak een alternatieve aankooplocatie voor de consumenten uit de regio, die nu de grootschalige elektronicawarenhuizen in de steden bezoeken. De eventuele groei van de omzet komt daarom voort van consumenten uit een gebied in de omgeving van Bladel. Dit blijkt uit de afstand die klanten willen afleggen (25 km naar Eindhoven) en het klantenherkomst bestand van de onderneming zelf.

In het centrum van Bladel zijn twee winkels uit de branche bruin- en witgoed gevestigd: een witgoedzaak en een winkel in telecomapparatuur (Locatus, maart 2013). Deze winkels weten op service te concurreren met de grootschalige concurrenten. Daarnaast biedt een locatie in het centrumgebied juist specifieke mogelijkheden om passanten tot (impuls)aankopen te verleiden. In deze concurren-

tiepositie komen geen wezenlijke veranderingen als de beoogde vestiging van Verhagen wordt uitgebreid en over een afstand van circa 5 km wordt verplaatst naar de locatie aan de Leemskuilen.

Het bovenstaande maakt dat het onwaarschijnlijk is dat de beoogde ontwikkeling een nadelig effect heeft op de detailhandelsstructuur in Bladel en omgeving. Van een onaanvaardbare toename van de leegstand in dit gebied is dus geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de inwoners van het verzorgingsgebied op aanvaardbare afstand kunnen blijven voorzien in witgoedproducten en accessoires, waarbij de keuzevrijheid zelfs toeneemt.

Uit analyse van gegevens van Locatus blijkt ten aanzien van het winkelbestand het volgende. De leegstand gemeten in m^2 vvo in het centrum van Bladel bedraagt 13%; daarbuiten 7%. In kernen vergelijkbaar met Bladel (circa 10.000 inwoners) omvat de leegstand een oppervlakte van 12% in centrumgebieden en 7% buiten het centrum. Hieruit blijkt dat de leegstand in Bladel niet groter is dan elders. Van een verontrustende afwijking is dan ook geen sprake, afgezien van de hedendaagse algemene marktsituatie. De oppervlakte van winkels die leegstaan is in het centrum gemiddeld 173 m2 (2.071 m^2; 12 panden); en buiten het centrum 101 m2 (505 m^2; 5 panden). Gemiddeld genomen zijn er geen of nauwelijks panden met een omvang van 1.000 m^2 tot 1.200 m^2 beschikbaar. De gemeente kiest in dit opzicht ook voor het toestaan van toevoeging van nieuwe winkelformules zodat de economische kracht van Bladel behouden blijft.
In de huidige situatie zijn in Bladel twee witgoedzaken gevestigd met een oppervlakte in totaal 280 m^2 (gemiddeld 140 m^2). De beoogde winkel aan de Leemskuilen is van een andere orde (1.000 m^2 tot 1.200 m^2), zoals in de toelichting en hiervoor ook is aangegeven.
Voorts blijkt uit vergelijking van gegevens van Locatus dat Bladel beschikt over een aanzienlijk groter winkeloppervlak in vergelijking met kernen van dezelfde grootte. In bijna alle branches wordt een hogere score bereikt. Bij bruin- en witgoed blijft Bladel enigszins achter. De vestiging van Verhagen zorgt ervoor dat ook in die branche Bladel een sterkere positie zal innemen dan verwacht. Duidelijk is dat Bladel een zeer sterke centrumfunctie vervult. De verplaatsing en modernisering van een witgoedzaak naar Bladel past daarbij. Daar komt bij dat de huidige vestiging zich reeds bevindt in het verzorgingsgebied, zoals hiervoor reeds is aangegeven. Het gaat dus niet om een algehele nieuw vestiging met een risico van een ontwrichtend effect voor de bestaande detailhandel. Naast het gegeven dat het om twee bestaande winkels gaat, is de opzet van Verhagen nadrukkelijk anders.
De bestemmingsregeling staat vestiging van detailhandel in volumineuze goederen toe: boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair, meubelen en woninginrichting. Bouwmarkten zijn uitgesloten. Daarin is Bladel al voorzien. In Bladel is volgens de Locatusgegevens 1.400 m^2 winkeloppervlak aanwezig in de branche wonen (meubelen, keukens, badkamers en dergelijke). Voor een kern als Bladel kan in vergelijking met vergelijkbare kernen, een oppervlakte van 3.100 m^2 worden verwacht. Er is dus nog marktruimte beschikbaar. Het bieden van vestigingsmogelijkheden voor andere branches binnen de pdv-sector zorgt evenmin voor ontwrichting van de winkelstructuur.

Op basis van het vorenstaande wordt geconstateerd dat van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur geen sprake is. In het navolgende wordt dieper ingegaan op de overwegingen die bij de toetsing van detailhandelsontwikkeling aan het begrip duurzame ontwrichting.

Voor de toevoeging van een pdv-vestiging is voldoende ruimte aanwezig. Dit blijkt uit de vergelijking met soortgelijke kernen.

Toevoegen aan paragraaf 3.3, parkeren

Voor klanten dient zeker voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Om dit te waarborgen wordt in de bestemmingsregeling een parkeernorm opgenomen voor het aandeel van klanten aan de voorzijde van het gebouw (93%). Achter de gebouwen is voldoende parkeerruimte voor het personeel parkeren (7%). Uitgegaan wordt van een gemiddelde parkeernorm (2,4 parkeerplaatsen/100 m^2 voor het bezoekersaandeel). Dit komt neer op 22 parkeerplaatsen indien 1.000 m^2 winkelruimte wordt gerealiseerd en 27 parkeerplaatsen bij een vloeroppervlak van 1.200 m^2. Uitgaande van een perceelsomvang van circa 3.600 m^2, een bebouwingspercentage van 75% resteert een oppervlakte

van 900 m^2 voor parkeren. Bij een gemiddelde oppervlakte van een parkeerplaats (25 m^2, inclusief ontsluitingswegen) kunnen 36 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er is dus voldoende ruimte buiten het bouwvlak beschikbaar voor het onderbrengen van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Toevoegen aan paragraaf 4.4., milieuzonering

De geldende bestemming biedt ruimte aan bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit biedt voldoende bescherming aan woningbouw op naastgelegen percelen. Ter plaatse is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat. Van belang daarbij is dat de hier aangegeven locatie aan de Leemskuilen deel uitmaakt van een gemengd type: een gebied met een variatie aan functies zoals wonen en kleine bedrijven, gelegen nabij een drukke, doorgaande weg. Dit omgevingstype rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden voor een bedrijf in de milieucategorie 2 met één stap tot 10 meter. Op vergelijkbare wijze zijn alle bedrijfspercelen in de kern als zodanig bestemd. Gebleken is dat die bestemmingswijze in de praktijk aansluit op de gewenste gebruiksmogelijkheden in combinatie met het waarborgen van een voldoende woon- en leefklimaat. Dit leidt niet tot knelpunten.

Het is niet de verwachting dat de woningen zorgen voor beperkingen voor de bedrijven. De milieucategorie is wat dat betreft relatief licht. In de huidige situatie, waarbij een zwaarder bedrijf was gevestigd, was dit ook niet het geval. Er was wel een hinderlijke situatie voor de woningen aan de orde. Het bestemmingsplan biedt in dat opzicht nagenoeg dezelfde gebruiksmogelijkheden als het in 2010 vastgestelde, voorgaande bestemmingsplan Kom Bladel.

Verbeelding analoog en digitaal

- Ter plaatse van de bestemming Bedrijf het bebouwingspercentage van 75% toevoegen.

Regels – Artikel 1 Begrippen

In Artikel 1 Begrippen wordt in lid 1.33 "detailhandel in witgoed", de tekst onder sub b als volgt gewijzigd:

'b. bijbehorende accessoires (exclusief huishoudelijke verbruiksartikelen) en kook- en keukenapparaten (zoals broodmachines, koffiemachines, mixers);'.

Regels - Artikel Bedrijf, vastgesteld wordt lid 3.5, luidende:

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1:

a. voor het toestaan in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie 2;
b. voor het toestaan in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van bedrijvigheid in de milieucategorie 3.1 zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving, al dan niet door het treffen van maatregelen, gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

Regels – Bedrijf vastgesteld wordt in Artikel 3, lid 3.4.1 onder e

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel volumineus 1 en 2' bedraagt de oppervlakte van parkeergelegenheid ten behoeve van de daar genoemde detailhandel ten minste 2,4 parkeerplaatsen/100 m^2 bruto vloeroppervlak (de totale vloeroppervlakte van een winkel met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten) ten behoeve van bezoekers parkeren (93% hiervan) binnen een afstand van ten hoogste 50 meter van de zuidgrens van het bestemmingsvlak.

Gemeente Bladel

Economisch hart van de Kempen

Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

Nummer : R2013.025
Onderwerp : Bestemmingsplan Leemskuilen 21 A Bladel

Aan de raad

Samenvatting
Het ontwerp bestemmingsplan Leemskuilen 21 A te Bladel voorziet in een herziening van de bestemming rustend op het terrein aan de Leemskuilen 21 A te Bladel, waar nu Transportbedrijf Van der Heijden is gevestigd. Het plan voorziet op dit terrein in de bouw van enkele woningen en bedrijven. De bedrijvenregeling, zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, laat ter plaatse volumineuze detailhandel / witgoed toe. Gedurende de termijn van ter inzage legging van dit plan zijn 18 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding af te zien van vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen geven wel aanleiding tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen met de conclusie dat het bestemmingsplan op de in de nota aangegeven onderdelen wordt aangepast;
2. Bestemmingsplan "Leemskuilen 21 A te Bladel " gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

1. Inleiding
Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van het terrein aan de Leemskuilen 21A, waar thans een transportbedrijf is gevestigd. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet op dit terrein in de bouw van enkele woningen en bedrijven. De bedrijvenregeling, zoals deze is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, laat ter plaatse onder voorwaarden volumineuze detailhandel /witgoed toe. Gedurende de termijn van ter inzage legging van dit plan van 22 januari 2013 tot en met 4 maart 2013, zijn 18 zienswijzen ingediend. Aan de raad wordt gevraagd om aan de hand van de Nota zienswijzen een besluit te nemen op de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Nota zienswijzen.

2. Relevante (wettelijke) beleidskader
Wet ruimtelijke ordening.

3. Relatie toekomstvisie, klimaatvisie en dorpsontwikkeling
Toekomstvisie:
Verplaatsing van dit bedrijf naar een grootschalig terrein en een herinvulling van deze vrijkomende locatie met kleinschaligere bedrijvigheid past in het streven om Bladel het economische hart van de Kempen te laten worden.

Klimaatvisie:
Verplaatsing van dit bedrijf levert een substantiële milieuwinst op, die uiteindelijke positief doorwerkt op het klimaat. Hierbij dient vooral gedacht te worden aan de sterk verbeterde ligging van dit transportbedrijf nabij de A 67.

Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:
VROM	Cees van Hintum	0497-361691

Dorpsontwikkeling.
Verplaatsing van dit grootschalige transportbedrijf uit de bebouwde kom leidt tot een verbetering van het verblijf -en woonklimaat in de directe nabijheid van deze locatie.

4. Doelstelling/effecten
Doel is om dit plan van de grond te krijgen. Het effect hiervan is dat er een betere leefomgeving ontstaat en er ruimte komt voor de bouw van kleinschaligere bedrijven en woningen.

5. Argumentatie college advies
1.1. Instemmen met Nota zienswijze bestemmingsplan Leemskuilen 21 A te Bladel.
In de nota is beargumenteerd aangegeven of de ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassingen in de regels en toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Eén zienswijze is te laat binnengekomen en leidt tot niet ontvankelijk verklaring. De zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

2.1. Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
Aanleiding tot deze planherziening vormt de verplaatsing van het ter plaatse gevestigde grootschalige transportbedrijf. Aanvankelijk was het de bedoeling om dit gebied te transformeren naar woningbouw, doch hiervan is vanwege een overschot aan woningbouwlocaties afgezien. In de aangepaste structuurvisie wordt nu gekoerst op een invulling met kleinschalige bedrijvigheid met wonen. Een ontwikkeling die prima aansluit bij de reeds aanwezige functies in deze omgeving.
De ingediende zienswijze geven op onderdelen aanleiding het bestemmingsplan voor wat betreft de regels en toelichting het bestemmingsplan aan te passen. In de Nota zienswijze staan de aan te brengen wijzigingen concreet aangegeven. Deze zullen dienovereenkomstig in het vast te stellen plan worden verwerkt.

3.1. Afzien van vaststelling exploitatieplan, omdat planrealisatie/kosten verhaal anderszins is geregeld.
Met de betrokken eigenaar exploitant is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn de te verhalen kosten op de planrealisator opgenomen, is de aanleg van de weg en overige infrastructuur veilig gesteld en zijn mogelijke toekomstige planschadekosten afgewenteld. Om deze reden is niet nodig om voor dit plan nog een exploitatieplan vast te stellen.

6. Alternatieven
Van vaststelling van het plan in de voorgestelde vorm kan worden afgezien, door geheel dan wel anders aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen. Op ruimtelijke en juridische gronden achten wij de voorgestelde regeling aanvaardbaar en verdedigbaar. Om deze reden wordt dan ook voorgesteld om onverkort vast te houden aan de voorgestane hoofdopzet van dit bestemmingsplan.

7. Financiën
Dit bestemmingsplan is vervaardigd op kosten van Transportbedrijf Van der Heijden. Met Transportbedrijf Van der Heijden is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

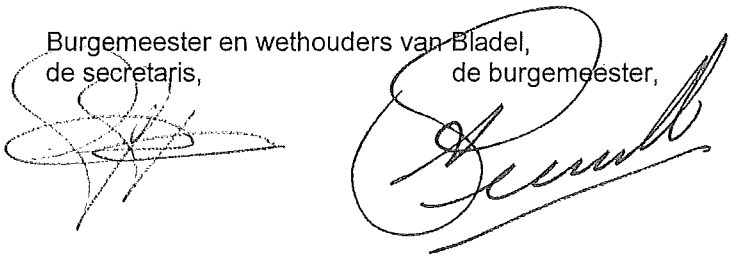
8. Risico's
Procedurele risico's bestaan er altijd. Deze kunnen leiden tot vertraging. De risico's voor de gemeente zijn niet groot. Degenen die als belanghebbend kunnen worden aangemerkt en tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9. Communicatie en participatie
Aan de indieners van de zienswijzen is de behandelingsnota in week 11 toegezonden. Op maandag 8 april a.s. vindt de hoorzitting plaats.

10. Planning
Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan begonnen worden met de herinvulling van dit bestaande terrein.

Bladel, 19 maart 2013.

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlage(n)
a. Ontwerp- besluit
b. Nota zienswijzen
c. Toelichting en regels van het plan.