

Zaaknummer : 3400

**Raadsvergadering** : 26 mei 2020

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019

Collegevergadering :  
 Portefeuillehouder : G.J. Teselink  
 Steller : C.D.A.M. Nieuwenhuis tel: : 0545-250 319

**Te nemen besluit:**

Het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" vaststellen.

**Waarom dit voorstel en wat is het effect**

Op onze bedrijventerreinen is detailhandel niet toegestaan. Hiervan uitgezonderd zijn productiegebonden detailhandel, volumineuze (grootschalige) detailhandel en specifiek op het perceel bestemde detailhandel. Daarnaast kan het college bij besluit afwijken van het bestemmingsplan en ondergeschikte detailhandel, onder voorwaarden, toestaan.

Op de bedrijventerreinen in Berkelland vindt in de praktijk nog wel eens detailhandel plaats die aan de bedrijfsbestemming ondergeschikt is. Deze vorm van detailhandel vinden wij, in tegenstelling tot zuivere detailhandel, doorgaans niet alijd onwenselijk geacht. Met een bepaling om af te wijken van de bestemmingsregels is het nu (in de geldende bestemmingsplannen) mogelijk om ondergeschikte detailhandel toe te staan. De voorwaarden waaronder ondergeschikte detailhandel nu kan worden toegestaan is: *"voor detailhandel rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf, (...) mits de omzet uit detailhandel niet meer is dan 10% van de bedrijfsomzet ter plaatse"*. De voorwaarde dat 10% van de omzet uit ondergeschikte detailhandel mag komen, is moeilijk te handhaven en kan leiden tot ongewenste ruimtelijke situaties. Het is beter om de hoeveelheid ondergeschikte detailhandel ruimtelijk in te kaderen door voorwaarden te stellen aan de maximale oppervlakte hiervoor.

Met een gelijktijdige herziening van alle bestemmingsplannen (een zogenoemde parapluherziening) voor de bedrijventerreinen, kan dit planologisch worden geborgd. Hierbij wordt het ruimtelijke aspect (oppervlakte) gekoppeld aan de maximale hoeveelheid ondergeschikte detailhandel.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp hebben wij drie zienswijzen ontvangen. Zie hiervoor de zienswijzennota.

De volgende stap in het planologische proces is, dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

**Argumentatie:**

1.1 Zuivere detailhandel is op onze bedrijventerreinen uitgesloten. Op dit moment is ondergeschikte detailhandel mogelijk, mits het college hierover besluit. Voorwaarde is nu dat maximaal 10% van de omzet deze detailhandel betreft. Dit is echter lastig beoordelen, controleren en derhalve te handhaven. Vandaar dit voorstel.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:  
 0 hamerstuk  
 0 bespreekstuk  
 0 anders, nl

Raadsvergadering

zonder hoofdelijke stemming  
 met algemene stemmen  
 stemmen voor,  stemmen tegen  
 aangenomen  
 verworpen



- 1.2 Met deze parapluperziening (bestemmingsplan) voor alle bedrijventerreinen zijn de regels helderder en beter handhaafbaar. Ondergeschikte detailhandel op de bedrijventerreinen wordt toegestaan voor een klein deel van de bedrijfsvloeroppervlakte. Bestaande bedrijven worden geen rechten ontnomen of ingeperkt. Deze parapluperziening biedt juist een extra mogelijkheid.
- 1.3 Het ontwerpbestemmingsplan “Berkelland, parapluperziening ondergeschikte detailhandel 2019” is hiervoor gemaakt. In dit ontwerp is ondergeschikte detailhandel toegestaan voor maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. De (ondergeschikte) detailhandel moet wel functioneel verband houden met de hoofdactiviteiten van het bedrijf.
- 1.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 november tot en met 18 december 2019 ter inzage gelegen. Wij hebben 3 zienswijzen ontvangen. De beoordeling van deze zienswijzen zijn beschreven in de “Zienswijzennota bestemmingsplan Berkelland, parapluperziening ondergeschikte detailhandel 2019”. Kort samengevat leidt dit plan niet tot inperking of afnemen van bestaande rechten. Het is juist een kleine aanvulling op al aanwezige mogelijkheden. Uit de zienswijzennota volgt dan ook, dat er geen reden is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
- 1.5 Deze parapluperziening past voor veertien bestemmingsplannen de bestemming “Bedrijventerrein” aan, zodanig dat ook ondergeschikte detailhandel is toegestaan.

### **Kanttekeningen en risico's**

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen door degenen die zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan, tenzij iemand kan aantonen dat hij hiervoor niet in staat was.

### **Financiën**

Dit bestemmingsplan is door de gemeente zelf opgesteld. Er zijn geen extra kosten mee gemoeid.

Uw raad hoeft bij het vaststellen van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het geen bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk maakt. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

### **Communicatie**

voor de zomer van 2019 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Wij hebben toen drie reacties ontvangen. Deze gingen niet specifiek over deze herziening, maar veelal over het grotere geheel. Wel zijn enkele aanpassingen gedaan die gebleken zijn vanuit onze eigen evaluatie. Een samenvatting van de inspraakreacties is beschreven in hoofdstuk 6.2 van de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 7 november tot en met 18 december 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in het BerkelBericht. Het ontwerp is ook in de Staatscourant gepubliceerd.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in het BerkelBericht en de Staatscourant. Ook berichten wij indieners van een zienswijze hierover.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

Het betreft een aanvulling op eerder vastgestelde bestemmingsplannen. De gemeente is in dit traject initiatiefnemer, opsteller en verzorgt het volgen en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

**Planning en evaluatie**

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan vaststelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

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

M.N.J. Broers.                      drs. J.H.A. van Oostrum.



Raadsvergadering : 26 mei 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020;

overwegende, dat binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein" in onze actuele bestemmingsplannen detailhandel niet is toegestaan, en ondergeschikte detailhandel alleen mogelijk is met een afwijkingsbevoegdheid die gebaseerd is op 10% van de omzet van het bedrijf;

dat wij dit graag aanpassen door ondergeschikte detailhandel regulier mogelijk te maken en dit te baseren op een ruimtelijke maat (lees: oppervlakte) die uitgaat van maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;

dat om het voorgaande aan te passen het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" is opgesteld;

dat het plangebied bestaat uit de in artikel 2 van de parapluherziening genoemde veertien bestemmingsplannen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 29 mei tot en met 11 juni 2019, en er tijdens deze termijn drie inspraakreacties zijn ontvangen die zijn beoordeeld en verwerkt in hoofdstuk 6.2 van het bestemmingsplan;

dat met ingang van 7 november tot en met 18 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 6 november 2019;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie schriftelijke zienswijzen zijn ingediend en dat de zienswijzen zijn beoordeeld in de "Zienswijzennota parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" waarin een reactie is gegeven op de zienswijzen;

dat de zienswijzen niet hebben geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en het derhalve ongewijzigd kan worden vastgesteld;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat dit bestemmingsplan geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk maakt en een exploitatieplan of anterieure overeenkomst dan ook niet aan de orde is;


gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBKL20190008-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 2019-10-28);
3. voor het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
26 mei 2020

de griffier,



de voorzitter,



## Toelichting raadsvoorstel

**Onderwerp** : Bestemmingsplan  
Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019

### Parapluherziening

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd parapluplan. Bij een parapluherziening worden meerdere bestemmingsplannen tegelijk herzien. In dit geval voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Alle bestemmingsplannen waarin de bestemming "Bedrijventerrein" is opgenomen, waaronder ook de latere herzieningen, zijn onderdeel van deze parapluherziening. Het betreft dan de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van de 4 grote kernen en van Beltrum. Een volledige lijst is opgenomen in artikel 2 van het bestemmingsplan.

### Herziene planregel

Voor de veertien plannen die met dit parapluplan worden herzien, wordt de regel voor de bestemming "Bedrijventerrein" aangevuld. In de bestemmingsomschrijving wordt aan "*volumineuze (grootschalige) detailhandel*" nu ook "*en ondergeschikte detailhandel die functioneel verband houdt met de hoofdactiviteit(en) van het bedrijf*" toegevoegd.

Ook wordt het begrip "ondergeschikte detailhandel", dat al in onze actuele bestemmingsplannen staat, eenduidig aangepast voor alle plannen, en wel als volgt:

*"een detailhandelsvoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan detailhandel, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m<sup>2</sup> (b.v.o.) en maximaal 20% van de totale omzet".*

### Ingediende zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. In alle drie kwam een beetje de angst naar voren dat deze parapluherziening rechten afneemt, dan wel deze beperkt. Dat is zeker niet het geval. Bestaande rechten uit de actuele bestemmingsplannen blijven in tact. Twee zienswijzen betroffen een bestaande winkel op Overberkel in Borculo. Hiervoor wordt een oplossing op maat voorzien.

### Bestaande situaties

De detailhandel die nu aanwezig is op de verschillende Berkellandse bedrijventerreinen is geïnventariseerd en beoordeeld. Deze inventarisatie geeft het beeld dat de hoeveelheid, qua aantal, mee valt. En ook dat bijna alle situaties gewoon binnen de geldende regels vallen of met een verleende omgevingsvergunning (afwijking gebruik) mogelijk zijn gemaakt.

Voor een drietal geldt dit (nog) niet. Eén van deze drie valt met deze parapluherziening wel binnen de dan geldende regels. Voor de andere twee wordt naar een maatwerk oplossing gekeken.

### Vooroverleg

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Er is sprake van een kleine aanpassing van de bestemmingsomschrijving. Ook spelen voor deze herziening slechts lokale aspecten en wijzigen ook de wateraspecten niet.

### Reactie van Vitens

Op 20 december 2019 hebben wij een brief ontvangen van Vitens. Dit, vanwege de aanwezigheid van het grondwaterbescherming- en intrekgebied van de waterwinning Eibergen binnen de grenzen van de parapluherziening. Binnen dit gebied gelden regels om de kwaliteit van toekomstig drinkwater te borgen. Vitens vindt dat voor dit plan moet worden nagegaan wat het effect is op de kwaliteit van het grondwater. Verwezen wordt



hierbij naar detailhandel in de vorm van opslag, transportstoffen en autohandel. Eventueel ook met gevolgen van extra bouwactiviteiten voor de ondergrond. De brief is twee dagen na sluiting van de zienswijzentermijn verzonden (en ontvangen per e-mail). Derhalve is de zienswijze niet ontvankelijk. Wel is het goed om toch een reactie te geven op de “zienswijze” van Vitens.

*Beoordeling reactie Vitens:*

Deze (paraplu)herziening biedt een kleine extra mogelijkheid aan bedrijven om een klein deel van het bestaande perceel te gebruiken voor verkoop aan consumenten (detailhandel). Alle bestaande bedrijfsmogelijkheden blijven identiek aan het geldende bestemmingsplan. Bovendien is de genoemde opslag, transportstoffen en autohandel al dan niet mogelijk in de geldende bestemmingsplannen. Hier verandert niets aan. De minieme toevoeging aan de bestemming heeft absoluut geen aanvullend negatief effect op de kwaliteit van het grondwater. Immers, dat wat straks verkocht mag worden aan particulieren, kan nu al vervaardigd en opgeslagen worden op het terrein. Ook is de te verwachten hoeveelheid extra verkeersbewegingen nihil.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zenden wij deze reactie aan Vitens.

**Bijgevoegde bijlagen:**

1. Ontwerpbestemmingsplan “Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019”, van 29 oktober 2019, gemeente Berkelland.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019, van 14 april 2020.
3. Brief van Vitens, van 20 december 2019.