

**Onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg'

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg' met plan-identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015206002-0401 vast te stellen, een en ander overeenkomstig het concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1. genoemde plan.

Inleiding

Op het bedrijventerrein Steenakker zijn diverse detailhandelslocaties aanwezig. In het bestemmingsplan 'Steenakker' zijn diverse vormen van detailhandel planologisch verankerd. Hoofdzakelijk gaat het om locaties met volumineuze detailhandel. De detailhandelsvestigingen die niet vallen onder volumineuze detailhandel, zijn specifiek bestemd. Andere vormen van detailhandel zijn, conform het vigerende detailhandelsbeleid, niet toegestaan.

De detailhandel aan de Gageldonkseweg 1 (showroom/verkoop, onder meer dierenspeciaalzaak), 23 (Wilhagen, design keukens) en 27 (Damen Leathers) is al geruime tijd ter plaatse gevestigd. In het bestemmingsplan 'Steenakker' is deze detailhandel positief bestemd. Het type detailhandel is echter niet beperkt, waardoor onbedoelde op deze locaties een supermarkt rechtstreeks is toegestaan.

Het rechtstreeks toestaan van een supermarkt is op deze locaties onwenselijk omdat hiermee een nieuwe solitaire supermarkt ontstaat buiten de bestaande structuren. Het ontstaan van nieuwe supermarkten op solitaire locaties verhoudt zich niet met de belangrijkste doelstelling uit het detailhandelsbeleid, te weten het versterken van de (bestaande) lokale verzorgingsstructuur.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening van het bestemmingsplan 'Steenakker' waardoor het vestigen van een supermarkt niet meer wordt toegestaan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juni tot en met 29 juli 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. Onder 'Argumenten' is deze zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Deze zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg' niet ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg' voorziet in een aangepaste regeling voor de gronden met de bestemming Bedrijf en de aanduiding 'detailhandel' waardoor de vestiging van een supermarkt niet meer wordt toegestaan. Alle andere bepalingen uit het bestemmingsplan 'Steenakker' blijven onverkort van toepassing.

Uitvoering van het besluit

Zie 'Juridisch'.



Argumenten

Het bestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg' is in lijn met het huidige beleid op het gebied van detailhandel in de vorm van een supermarkt.

Het detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid als vastgelegd in de 'Detailhandelsnota 2010-2020', welke inhoudelijk geïncorporeerd is in de Structuurvisie 2030, geeft aan dat nieuwe detailhandel buiten de bestaande structuur in beginsel onwenselijk is. Met name de nieuwvestiging van solitaire supermarkten brengt het risico van ontwrichting van bestaande (lokale) verzorgingsstructuren met zich mee terwijl behoud van bestaande wijk- en buurtcentra juist zo belangrijk is voor het behoud en de versterking van de kwaliteit van de leefomgeving en vanwege de sociaal-maatschappelijke betekenis die deze wijk- en buurtcentra hebben.

Bestaande wijk- en buurtcentra ontleen hun bestaansrecht veelal aan de aanwezigheid van een of meer supermarkten. Nieuwvestiging van solitaire supermarkten kan er toe leiden dat de aanloop van klanten bij supermarkten in wijk- en buurtcentra afneemt met alle gevolgen van dien. In het detailhandelsbeleid wordt daarom de ontwikkeling van solitaire locaties voor detailhandel in dagelijkse goederen expliciet uitgesloten.

Daarnaast wordt in het beleid het volgende overwogen met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen: Om de retailstructuur vitaal te houden is Breda op veel plaatsen zeer terughoudend met het toestaan van retail op kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Het accent moet liggen op versterking van de bestaande structuren en alleen op uitbreiding als dat ook een kwalitatieve bijdrage levert aan het totale voorzieningenpalet in Breda en/of de regio.

Conclusie

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Breda verzet zich tegen de vestiging van een supermarkt aan de Gageldonkseweg. De ontwikkelruimte uit het bestemmingsplan 'Steenakker' wordt met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan dan ook beperkt in de zin dat een supermarkt niet langer mogelijk is. Met onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Vooroverleg

Het conceptontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg gezonden aan diverse adviesinstanties. De reacties uit het vooroverleg hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 18 juni tot en met 29 juli 2015. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk en is in zijn geheel beoordeeld en hieronder samengevat weergegeven. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe deze is verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijze J.C.A.M. Damen, eigenaar Gageldonkseweg 27 te Breda

Samenvatting

Verzoekt om instandhouding van de planologische mogelijkheid om een supermarkt te kunnen vestigen aan de Gageldonkseweg:

1. Door het bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden aan de Gageldonkseweg 27 beperkt, hetgeen leidt tot waardevermindering van het perceel en daarmee tot planschade;
2. Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom de mogelijkheid een supermarkt te kunnen vestigen wordt wegbestemd, gelet op de ladder van duurzame verstedelijking.

Beoordeling

1. Het wegbestemmen van planologische mogelijkheden kan leiden tot waardevermindering van een perceel. Voor onderhavige bestemmingsplan wordt het risico op planschade echter ingeschat als nihil. Hierbij is het volgende overwogen: In de voorheen geldende bestemmingsplannen hadden de percelen enkel een bedrijfsbestemming.



Detailhandel en daarmee het vestigen van een supermarkt was niet toegestaan. Bij aankoop van de onroerende zaak bestond de planologische mogelijkheid nog niet, de toen bestaande planologische mogelijkheden zijn in de koopprijs meegenomen. Van een redelijk denkend en handelend koper mag worden verwacht dat hij de bestaande planologische mogelijkheden betreft bij het overeenkomen van de koopprijs van de woning. Indien hiervoor een planschadevergoeding wordt toegekend, zou de eigenaar van het perceel een vergoeding ontvangen voor schade die hij niet heeft geleden. Het voorgaande is in lijn met bestendige jurisprudentie op het gebied van planschade. Indien het eigendom van een van de percelen is verkregen in de periode nadat het huidige bestemmingsplan 'Steenakker' van kracht is, is eveneens sprake van voorzienbaarheid op basis van het gemeentelijk detailhandelsbeleid, te weten de 'Detailhandelsnota 2010-2020' en de 'Structuurvisie Breda 2030'. Hierin staat namelijk duidelijk opgenomen dat nieuwvestiging van solitaire supermarkten onwenselijk is. Desondanks is iedere eigenaar vanzelfsprekend vrij om, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente Breda.

2. De vestiging van een supermarkt, zoals in het bestemmingsplan 'Steenakker' is voorzien, is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet toepassing worden gegeven aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het plan zijn beschreven dat deze ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarbij is van belang bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, hierbij moet voor detailhandel worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Bij het wegbestemmen van de mogelijkheid een supermarkt op te richten is vanzelfsprekend geen sprake van het toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Concluderend

De zienswijze is ongegrond.

Afwegingen

De reactie op het plan geeft geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen, tevens leidt de reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Bestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg' betreft een reparatieplan, plankosten blijven voor rekening van de gemeente, de kosten worden verantwoord binnen het concernproduct Ruimtelijke Ordening. Daarnaast kan door het direct wegbestemmen van detailhandel in de vorm van een supermarkt planschade ontstaan voor de eigenaar van de gronden. Deze planschade komt eveneens voor rekening van de gemeente. Dit risico op planschade wordt echter ingeschat als beperkt.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties Provincie en het Waterschap over het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juni tot en met 29 juli 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode, Staatscourant en www.overheid.nl. Hieraan voorafgaand zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis BredaBerichten verspreid.



Communicatie vanaf nu

Na behandeling door het college van het raadsvoorstel, wordt de indiener van de zienswijze schriftelijk geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met de zienswijze. Indiener wordt er tevens op gewezen dat hij/zij tijdens de raadscommissie Ruimte kan inspreken. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, www.overheid.nl en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen:

- Het bestemmingsplan 'Steenakker, herzieing diverse locaties Gageldonkseweg'
- Kopie zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.



De raad van de gemeente Breda;

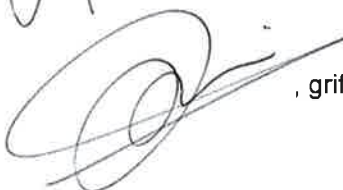
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijze van J.C.A.M. Damen ongegrond te verklaren;
2. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Steenakker, herziening diverse locaties Gageldonkseweg' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015206002-0401 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1. genoemde plan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 september 2015

, voorzitter.

, griffier.



NB: deze pagina wordt alleen met pen ingevuld (na de commissievergadering en voor de raadsvergadering)

Advies van de commissie aan de gemeenteraad

Commissie: *Cambi*

Datum: *08092015*

☐ Voorstel agenderen voor raadsbehandeling

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

☒ Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

Advies commissie

VVD

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

D66

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

SP

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

CDA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

PvdA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

GroenLinks

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

BREDA '97

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

TROTS / OPA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

BOB

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Vragen / punten voor raadsdebat in te vullen door de voorzitter/griffier van de commissie

, griffier.