

BIJLAGE 1

Sonnemans Beheer BV
De heer A.G.M. Sonnemans
Kerkstraat 30
5711 GW Someren

Datum 15 SEP. 2009
Onderwerp weigering aanvraag bouwvergunning
Ons kenmerk vrom/20090181
Uw kenmerk
Bijlage(n)

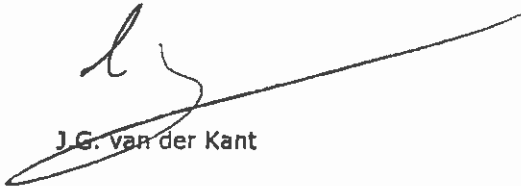
Geachte heer Sonnemans,

Op 12 juni 2009 heeft u een aanvraag reguliere bouwvergunning ingediend voor het gedeeltelijk veranderen van een winkelruimte op het perceel Kerkstraat 30 te Someren.

Op 8 september 2009 hebben wij besloten de gevraagde reguliere bouwvergunning te weigeren. Het besluit tot weigering treft u hierbij aan. Daarin zijn ook de redenen vermeld. Ook is aangegeven hoe u hiertegen bezwaar kunt maken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
senior medewerker vergunningen,



J.G. van der Kant

Weigeren aanvraag bouwvergunning

Datum
8 september 2009

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren;

gezien

de aanvraag van 10 juni 2009, ingekomen 12 juni 2009 van Sonnemans Beheer B.V., met als correspondentieadres Kerkstraat 30, 5711 GW, Someren, vertegenwoordigd door de heer A.G.M. Sonnemans, om een reguliere bouwvergunning voor het gedeeltelijke veranderen van het pand lokaal bekend als Kerkstraat 30, 5711 GW, Someren, kadastraal bekend als Someren sectie B, nummers 3623, 4741 en 5084, ten behoeve van de vestiging van een supermarkt;

dat wij de aanvrager per brief van 23 juli 2009 hebben bericht dat de aanvraag niet voldoet aan het Besluit indieningsvereisten en redelijke eisen van welstand;

dat per brief van 7 augustus 2009, ingekomen 10 augustus 2009, hierop aangepaste tekeningen zijn ontvangen;

overwegende

Beleid

dat het instituut Midden en Kleinbedrijf in 1992 een onderzoek heeft gedaan naar de ruimtelijk economische structuur van Someren-Dorp, waarbij onder meer de gewenste situatie met betrekking tot detailhandel ruim aan bod komt;

dat de belangrijkste conclusies uit het IMK-onderzoek, met betrekking tot de gewenste toekomstige situatie voor de detailhandelstructuur, als volgt zijn:

1. de distributie-planologische ruimte voor substantiële uitbreidingen is gezien het aanbod in vergelijkbare kernen beperkt;
 2. kwaliteitsverbetering heeft de hoogste prioriteit, zowel wat betreft concentratie van de winkelvoorzieningen als wat betreft de kwaliteit van (beperkte) nieuwvestigers;
-

dat uit deze conclusie de aanbeveling volgt om een ruimtelijke concentratie van winkelvoorzieningen na te streven om het centrale winkelgebied verder te ontwikkelen;

dat in zijn vergadering van 28 januari 1993 de raad van de gemeente Someren deze beleidslijn heeft bekrachtigd door in te stemmen met de 'Ruimtelijke-economische structuur Someren';

dat de Ruimtelijke-economische structuur Someren het volgende stelt over de schaalvergroting van supermarkten:

1. het gemeentebestuur ondersteunt plannen tot schaalvergroting, maar ziet daarin voor haar geen actieve rol;
2. het gemeentebestuur wil voorwaardenscheppend, sturend en ondersteunend in ontwikkelingen participeren;
3. schaalvergroting als bedoeld kan naar het oordeel van het gemeentebestuur plaatsvinden op de twee door het IMK aangegeven locaties, maar ook elders binnen het concentratiegebied zijn dergelijke ontwikkelingen uiteraard mogelijk mits stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord inpasbaar;

dat in 2003 door het onderzoek 'analyse van het kernwinkelgebied' de beleidslijnen uit de ruimtelijke-economische structuur nogmaals tegen het licht zijn gehouden. Dit onderzoek concludeerde dat omwille van een optimaal kernwinkelgebied, er vastgehouden dient te worden aan het concentratiebeleid en er naar te streven om de nog bestaande 'gaten' in het centrum op te vullen met winkels en centrumondersteunende functies;

Bestemmingsplan

dat het perceel kadastraal bekend als Someren sectie B, nummers 3623, 4741 en 5084, plaatselijk bekend als Kerkstraat 30, 5711 GW, Someren, is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Middengebied (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 1995, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 6 juni 1996 en van kracht geworden op 30 augustus 1996), en daarin de bestemming "Woongebied 1a" kennen;

dat in de doelelendenomschrijving, zoals neergelegd in artikel 6 van de voorschriften van voornoemd bestemmingsplan, bepaald wordt dat de gronden die aangewezen zijn als "Woongebied 1a" bestemd zijn voor:

- a. Woondoeleinden;
- b. Detailhandelsdoeleinden;
- c. Horecadoeleinden;
- d. Kantoren, al dan niet met een baliefunctie;
- e. Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- f. Maatschappelijke doeleinden;
- g. Bedrijfsdoeleinden;

alsmede voor bezineverkooppunten, ter plaatse van de op de plankaart aangedulde locaties. Voor de spreiding, aard en omvang van deze toegelaten functies wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdlijnen onder 2 functiestructuur van dit artikel.

dat ingevolge voorschrift 2.1 van de bestemming "Woongebied 1" de woonfunctie binnen deze bestemming de hoofdfunctie is;

dat ingevolge voorschrift 2.2 van de bestemming "Woongebied 1" geen nieuwvestiging van detailhandel binnen deze bestemming is toegestaan;

dat de bestaande detailhandelsvestigingen worden geacht aan het plan te voldoen en mogen slechts beperkt uitbreiden vanwege de onverenigbaarheid van de detailhandelsfunctie met de woonfunctie. ... De bestaande situatie is weergegeven op de Inventarisatiekaart. Met de Inventarisatiekaart wordt bedoeld de kaart in de toelichting op het bestemmingsplan. Hierop kent het perceel Kerkstraat 30 de aanduiding 'detailhandel - non food';

dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Middengebied (30 augustus 1996) de opstallen op het perceel in gebruik waren door Sonnemans Warenhuis, waarbij de toelichting op het bestemmingsplan stelt dat "de vestiging van Sonnemans (betiteld als warenhuis, 3.500 m²) een bijzondere positie inneemt binnen de gemeente";

dat ingevolge voorschrift artikel 6, lid B/C Gebruik van grond en opstallen het verboden is de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of een wijze strijdig met deze bestemming zoals nader is aangegeven in een schema.

dat ingevolge het schema opgenomen in het voorschrift artikel 6, lid B/C Gebruik van grond en opstallen binnen de bestemming "Woongebied 1a" de functie "Wonen" als nieuwvestiging is toegestaan;

dat voor de functie "Detailhandel" wordt gesteld: "de bestaande hoofdfunctie toegestaan, geen nieuwvestiging toegestaan";

dat in de doeleindenomschrijving, zoals neergelegd in artikel 4 van de voorschriften van voornoemd bestemmingsplan, bepaald wordt dat de gronden die aan aangewezen zijn als "Kernwinkelgebied" bestemd zijn voor centrumdoeleinden waaronder dienen te worden begrepen:

- a. Detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van grootschalige detailhandelsdoeleinden;
 - b. Horecadoeleinden;
 - c. Kantoren, al dan niet met een baliefunctie;
 - d. Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
 - e. Kleinschalige maatschappelijke doeleinden;
- alsmede
- f. Bedrijfsdoeleinden;

g. Woondoeleinden;

h. Verkeersdoeleinden en parkeren ten behoeve van de onder a t/m g genoemde functies.

Voor de spreiding, aard en omvang van deze toegelaten functies wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdlijnen onder 2 functiestructuur van dit artikel;

dat voorschrift 2.2 Detailhandel van de bestemming "Kernwinkelgebied", stelt dat het beleid met betrekking tot detailhandel is gericht op concentratie van detailhandelsvoorzieningen binnen deze bestemming "Kernwinkelgebied". Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen deze bestemming is ruimte voor:

- het hervestigen van verplaatsende winkels vanuit de rest van de kom van Someren;
- het vestigen van nieuwe detailhandelsvestigingen.

Bij de invulling van de detailhandelsvestigingen is het beleid tevens gericht op een grote mate van flexibiliteit, waarbij een evenwichtige opbouw van het centrum als uitgangspunt wordt gehanteerd;

dat voorschrift 2.2 Detailhandel van de bestemming "Kernwinkelgebied", stelt: "Binnen deze bestemming mogen niet meer dan 4 supermarkten worden gevestigd, uitsluitend op de plankaart daartoe nader aangeduide locaties, met dien verstande dat binnen elke begrenzing van de aanduiding "locatie supermarkt" slechts één supermarkt is toegestaan;

dat de plankaart de specifieke aanduiding "locatie supermarkt" kent;

dat de toelichting op de bestemming "Kernwinkelgebied" stelt (p. 22): "Voor het winkelgebied vormen de aanwezige en de te verplaatsen supermarkten een belangrijke trekkersfunctie. Een goede spreiding van deze functies over het kernwinkelgebied is daarom van belang. In dit plan is een viertal locaties aangeduid waar een supermarkt gesitueerd kan worden";

Wettelijk kader

dat ingevolge artikel 40, eerste lid, van de Woningwet het verboden is:

- a. zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders te bouwen;
- b. een bouwwerk dat is gebouwd zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning in stand te laten.

dat ingevolge artikel 44 van de Woningwet een reguliere bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd, indien:

- a. de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120;
- b. de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de bouwverordening of, zolang de

bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gegeven bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 ;

- c. het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld dan wel met een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.27 of 3.29 van de Wet ruimtelijke ordening of met een besluit als bedoeld in artikel 3.40, 3.41 of 3.42 van die wet ;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of de standplaats, waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 45, eerste lid, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de bouwvergunning niettemin moet worden verleend, of
- e. voor het bouwen een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;
- f. het bouwen in strijd is met de regels, gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, van die wet ;
- g. het bouwen een bouwplan betreft, dat bij algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, is aangewezen, en in strijd is met een exploitatieplan of met krachtens zodanig plan gestelde eisen.

dat de bouwvergunning een gebonden beschikking is, inhoudende dat wanneer wordt voldaan aan de in artikel 44 en, voor zover van belang, de in artikel 44a genoemde toetsingscriteria, de aanvrager van een bouwvergunning recht heeft op die vergunning;

dat ingevolge artikel 46, lid 3 Woningwet een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden verleend na het nemen van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, onderdeel c, 3.22, 3.23 of 3.38, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening, wordt geacht mede een verzoek in te houden om een zodanige ontheffing;

dat met een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wij het gebruik van bouwwerken kunnen wijzigen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits:

- 1. de gebruikswijziging plaats vindt binnen de bebouwde kom;
- 2. de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-oppervlakte van niet meer dan 1500 m², en
- 3. het aantal woningen gelijk blijft;

dat de verzochte verandering aan deze voorwaarden voldoet;

Afwegingskader

1.

dat in de bestemming "Kernwinkelgebied" de vestiging van vier supermarkten mogelijk wordt gemaakt. De toelichting op het bestemmingsplan motiveert dat door te verwijzen naar het beleid tot concentratie van detailhandelsactiviteiten in het kernwinkelgebied. Supermarkten hebben hierin een belangrijke trekkersfunctie. Hieruit volgt dat elders binnen het bestemmingsplan Middengebied geen supermarkten gevestigd kunnen worden. Op de plankaart is dit beleid geëffectueerd door een specifieke aanduiding "locatie Supermarkt";

dat op het perceel Kerkstraat 30 geen aanduiding "locatie Supermarkt" is gelegen;

dat door de redactie van de bestemming Kernwinkelgebied, in combinatie met de aanduiding 'supermarkt' op de plankaart het vestigen van een supermarkt op een andere locatie binnen het plangebied uitgesloten is;

dat ingevolge voorschrift artikel 6, lid B/C Gebruik van grond en opstellen de aanvraag bouwvergunning daardoor in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middengebied;

2.

dat de plankaart de specifieke aanduiding supermarkt kent;

dat op het perceel Kerkstraat 30 geen aanduiding "locatie Supermarkt" is gelegen;

dat de specifieke aanduiding op de plankaart duidelijk maakt dat een supermarkt niet gelijk te stellen is met de overige detailhandel;

dat er derhalve bij de vestiging van een supermarkt in voorliggend aanvraag bouwvergunning sprake is van nieuwvestiging;

dat ingevolge voorschrift artikel 6, lid B/C Gebruik van grond en opstellen de aanvraag bouwvergunning daardoor in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middengebied;

3.

dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Middengebied op het perceel Kerkstraat 30 een warenhuis was gevestigd;

dat artikel 1 van het bestemmingsplan geen definitie kent van warenhuis. Terugvallend op de spreektaal, wordt een warenhuis gedefinieerd als 'grote winkels waar zeer verschillende artikelen worden verkocht (Bron Van Dale)'. Oordelend naar aard- en karakter van de bedrijfsvoering is een warenhuis niet gelijk te stellen met een supermarkt. Binnen een warenhuis worden overwegend non-food artikelen verkocht. In een supermarkt ligt de hoofdactiviteit overwegend op de verkoop van levensmiddelen, met een groot percentage food artikelen.

len. Tevens is er een verschil in verkeersaantrekkende werking, frequentie van bevoorrading en uitstraling richting de nabije omgeving. Door deze verschillen en specifiek het verschil tussen overwegend non-food detailhandelsactiviteiten (ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan) en food detailhandelsactiviteiten dient de aanvraag bouwvergunning inhoudende de vestiging van een supermarkt, gezien te worden als nieuwvestiging van een detailhandelsfunctie;

dat Ingevolge voorschrift artikel 6, lid B/C Gebruik van grond en opstallen de aanvraag bouwvergunning daardoor in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middengebied;

Afweging ontheffing

dat ingevolge voorschrift artikel 6, lid B/C Gebruik van grond en opstallen de aanvraag daardoor in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middengebied;

dat gelet op het bovenstaande en artikel 44 van de Woningwet geen medewerking kan worden verleend aan de aanvraag bouwvergunning en gelet op het limitatieve en imperatieve karakter van dit voorschrift de aanvraag om bouwvergunning geweigerd dient te worden;

dat gelet op artikel 46, lid 3 van de Woningwet wij de aanvraag moeten beschouwen als een verzoek om een ontheffing;

dat de vestiging van een supermarkt buiten het concentratiegebied voor detailhandel in strijd is met de, door een raadsbesluit van 28 januari 1993 bekrachtigde, beleidslijn 'Ruimtelijke-Economische Structuur Someren',

dat deze beleidslijn nog voldoende actueel wordt bevonden;

dat toetsend aan deze beleidslijn de aanvraag bouwvergunning geen aanleiding vormt om een besluit tot ontheffing te nemen die de uitvoering van de bouwaanvraag mogelijk maakt;

gelet op

het advies van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu;

de artikelen 40 en volgende van de Woningwet en op de Bouwverordening van de gemeente Someren;

het bestemmingsplan Middengebied en het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

het Delegatie- en mandaatbesluit van 24 september 2008;

BESLUITEN:

het verzoek om een ontheffing ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening voor het gedeeltelijke veranderen van het pand lokaal bekend als Kerkstraat 30, 5711 GW, Someren, kadastraal bekend als Someren sectie B, nummers 3623, 4741 en 5084, ten behoeve van de vestiging van een supermarkt te weigeren;

de gevraagde bouwvergunning voor het gedeeltelijke veranderen van het pand lokaal bekend als Kerkstraat 30, 5711 GW, Someren, kadastraal bekend als Someren sectie B, nummers 3623, 4741 en 5084, ten behoeve van de vestiging van een supermarkt te weigeren op grond van het bepaalde in artikel 44, aanhef en onder c van de Woningwet (strijd met het bestemmingsplan).

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



Drs. A.P.M. de Kok



A.P.M. Veltman

Bezwaar en voorlopige voorziening Rechtbank

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden, een bezwaarschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent. Het bezwaarschrift moet u, gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, Sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.