

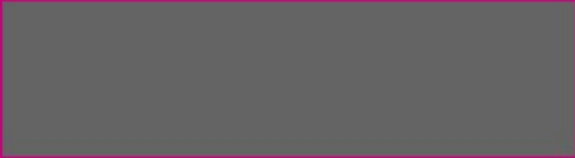


beheersverordening

Elisabethplaats - Gemert

Gemert-Bakel



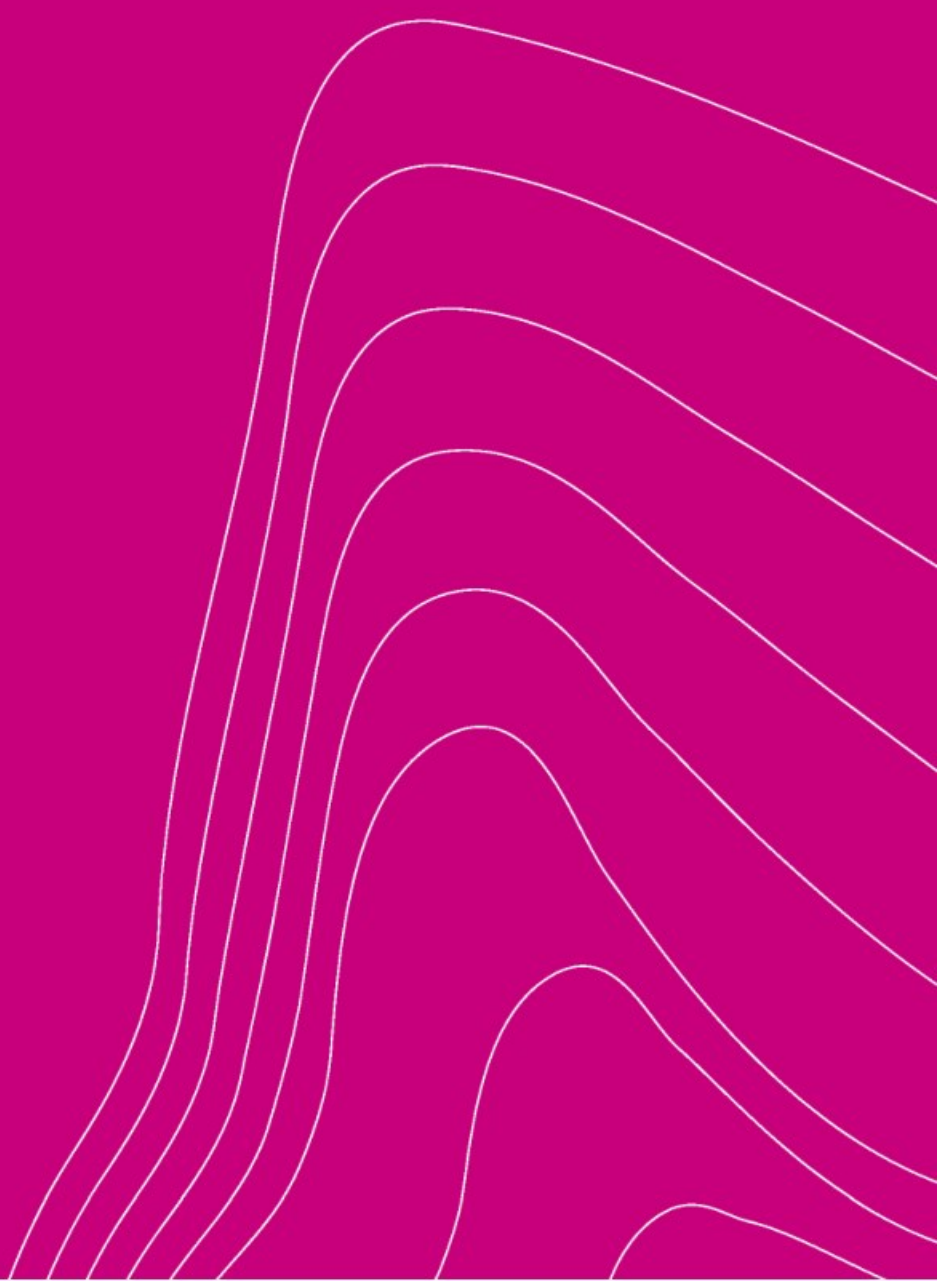


DATUM 2022-03-11
IMRO IDN NL.IMRO.1652.BVElisabeth-VA01

PROJECT Beheersverordening Elisabethplaats - Gemert
PROJECTLEIDER 

OPDRACHTGEVER 
PROJECTNUMMER 

AUTEUR 








Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het gebied van de beheersverordening	6
1.3	Vigerende plannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	De beheersverordening	9
2.1	Juridisch kader	9
2.2	Bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3	Planopzet	16
3.1	Planvorm	16
3.2	Juridische opzet	17
Hoofdstuk 4	Beleidskader en omgevingsaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Kader	21
Hoofdstuk 5	Uitvoering	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 6	Procedure	26
6.1	Vaststelling	26



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor deze locatie gronden (besluitgebied van de beheersverordening) gesitueerd aan de Elisabethplaats is het nodig dat op de gronden een actueel planologisch instrument wordt vastgesteld.

Op 13 juli 1999 is, door middel van toepassing van een vrijstelling op basis van artikel 19.2 WRO, een bouwvergunning verleend voor een winkelcentrum (supermarkt) met appartementen aan de Elisabethplaats in Gemert. Deze bouwvergunning is echter niet eerder planologisch verankerd. Met het oog op de nieuwe Omgevingswet, wil men deze vergunning alsnog planologisch verankeren om bestaande rechten veilig te stellen.

Er is wel de bestemming detailhandel in de vigerende planregeling opgenomen echter de functie aanduiding 'supermarkt' ontbreekt. Het gebruik van de supermarkt is daarmee onbedoeld onder het overgangsrecht komen te vallen. Dat is ongewenst, nu de bestaande vergunde supermarkt op een gewenste locatie zit.

Op 13 juli 1999 is, door middel van een vrijstelling op basis van artikel 19.2 WRO, een bouwvergunning verleend voor een winkelcentrum (supermarkt) met appartementen aan de Elisabethplaats in Gemert. Deze bouwvergunning is echter niet eerder planologisch verankerd. Met het oog op de nieuwe Omgevingswet, is het gewenst deze vergunning alsnog planologisch te verankeren om bestaande rechten veilig te stellen.

Er is wel in de vigerende planologische regeling de bestemming detailhandel opgenomen echter de functie aanduiding 'supermarkt' ontbreekt. Het gebruik van de supermarkt is daarmee onbedoeld onder het overgangsrecht komen te vallen. Dat is ongewenst, nu de bestaande vergunde supermarkt op een gewenste locatie zit.



Afbeelding 1.1: foto van de bestaande situatie anno 2022 (bron: [redacted])

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik en de bestaande planologische situatie worden vastgelegd en dus geen ruimtelijk (planologisch) relevante ontwikkelingen.

Vanwege de aard van het besluitgebied om de bestaande situatie vast te leggen en inherent daaraan het feit dat het besluitgebied uitontwikkeld is, is gekozen voor het opstellen van een beheersverordening. In hoofdstuk 2 is de keuze voor het toepassen van dit instrument nader onderbouwd.

De beheersverordening zal overeenkomstig het beoogde gebruik de bestaande legale planologische situatie ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening vastleggen.

Het doel van het opstellen van deze beheersverordening is om een actueel samenhangend juridisch-planologisch kader voor het gebied te vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing van het gebied van de beheersverordening

Het verordeningsgebied omvat een specifiek aangeduide locatie aan de Elisabethplaats te Gemert. Zie hieronder afbeelding 1.2



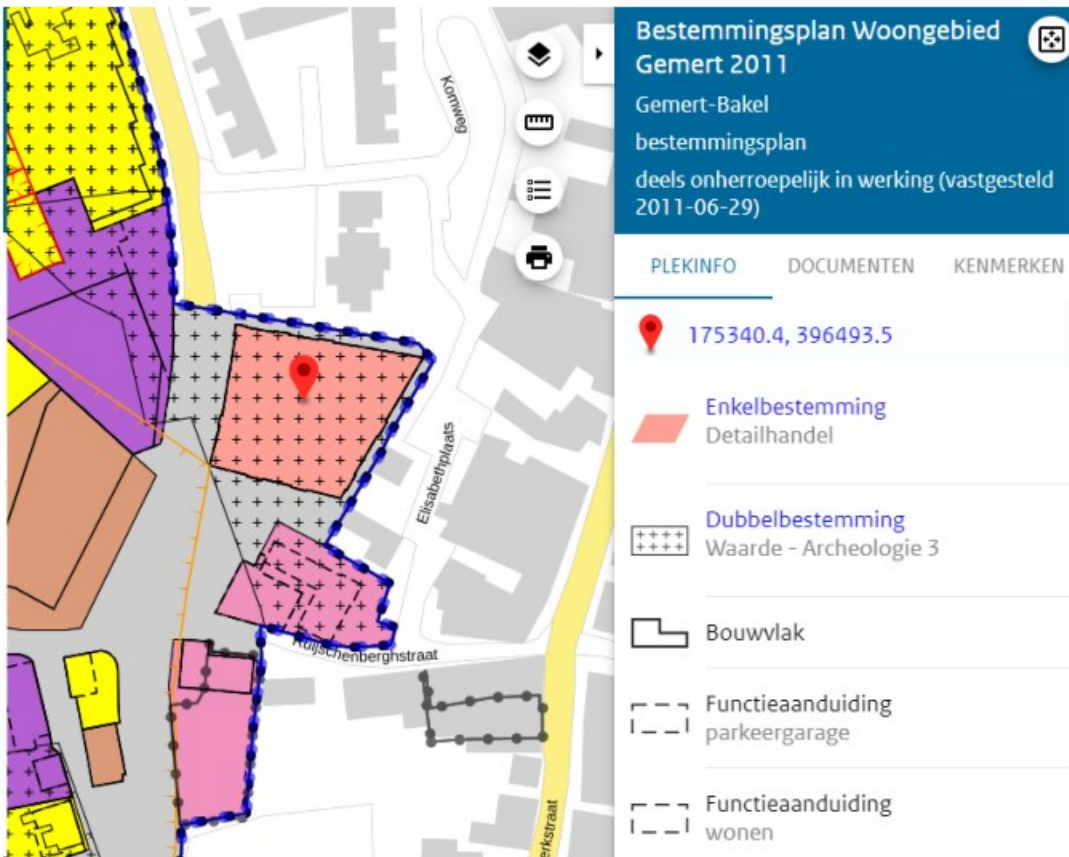
Afbeelding 1.3: projectlocatie waarop de beheersverordening 'Elisabethplaats - Gemert' van toepassing is

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie N, perceel nummers 2019 en 2020 en plaatselijk bekend Elisabethplaats te Gemert, alwaar de supermarkt Nettorama op Elisabethplaats 58 is gevestigd alsmede appartementen boven de supermarkt.

1.3 Vigerende plannen

De beheersverordening vervangt (deels) de volgende bestemmingsplannen:

Plan	Vaststelling	Opmerkingen
bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011	2011-06-29	deels onherroepelijk in werking 2011-06-29
bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011	2013-01-16	gerechtelijke uitspraak
Parkeren Gemert-Bakel	2018-01-23	onherroepelijk
Paraplu bestemmingsplan detailhandel Gemert-Bakel	aangehouden in verband met de behoefte aan nieuw beleid	ontwerp 2018-10-15
Tijdelijk huisvesting werknemers, Boederijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken	2021-10-07	betrekking op uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken



Afbeelding 1.4: uitsnede van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene plan aspecten. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het instrument 'beheersverordening' en wordt aangegeven waarom voor dit instrument is gekozen. In hoofdstuk 3 wordt de planmethodiek beschreven, in hoofdstuk 4 de relevante beleidsaspecten en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de verordening aangetoond. En in het laatste hoofdstuk 6 wordt de procedure van de beheersverordening uiteengezet.

Hoofdstuk 2 De beheersverordening

2.1 Juridisch kader

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) op 1 juli 2008 is de beheersverordening als planologisch instrument geïntroduceerd. De mogelijkheid voor de gemeenteraad om een beheersverordening vast te stellen is opgenomen in artikel 3.38 Wro.

Uit de wettekst blijkt dat het bij een beheersverordening gaat om gebieden die (vrijwel) 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Gesproken wordt van planologisch weinig dynamische gebieden. Een beheersverordening is derhalve een planologische beheerregeling voor het bestaande gebruik voor een gebied, waarin geen concrete of slechts ondergeschikte ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Bestemmingsplan versus beheersverordening

1. *Een bestemmingsplan* heeft drie functies: een planningsfunctie, een ontwikkelingsfunctie en een normeringsfunctie. Met de planningsfunctie (ook wel beleidsfunctie) geeft het bestemmingsplan een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en wordt de houding van de gemeente ten opzichte van die ontwikkelingen verwoord. De ontwikkelingsfunctie van het bestemmingsplan laat zich zien in bestemmingsplannen die een planologisch-juridisch kader bieden voor een specifieke ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld de bouw van een woonwijk). De normeringsfunctie wordt onderscheiden in enerzijds de toetsingsfunctie (de verlening of weigering van vergunningen) en de verordeningsfunctie die betrekking heeft op het beoordelen van gebruiksactiviteiten. De gebruiksvoorschriften (in combinatie met de doeleindenomschrijving) geven het bestemmingsplan het karakter van een algemeen verbindend voorschrift (verordening). Omdat het bestemmingsplan naast een verordenende functie ook een planningsfunctie en een ontwikkelingsfunctie heeft, en belanghebbenden daarmee in een individueel belang kunnen worden geraakt, achtte de wetgever het noodzakelijk om rechtbeschermingsmogelijkheden te bieden tegen een bestemmingsplan.

2. *Een beheersverordening* kent (uit principe) geen planningsfunctie en ontwikkelingsfunctie. Deze functies zijn namelijk in strijd met de doelstelling van de beheersverordening: een eenvoudig instrument voor een (beheers)regeling die de bestaande situatie in laag dynamische gebieden (gebieden zonder ruimtelijke ontwikkelingen) beschermt.

De beheersverordening heeft echter wel een normeringsfunctie die vergelijkbaar is met de normeringsfunctie van het bestemmingsplan; een toetsingskader voor omgevingsvergunningen en gebruiksregels met verboden.

De beheersverordening is daarmee (als rechtsfiguur) te vergelijken met een bestemmingsplan dat uitsluitend een conserverend/beheersmatig karakter heeft. Ze bevatten immers beiden een toetsingsfunctie voor omgevingsvergunningen en een verordenende functie als het om gebruiksverboden gaat.

Een belangrijk verschil dat met bovenstaande constatering samenhangt is, dat tegen een beheersverordening geen rechtsbescherming open staat (want het is een verordening) en tegen een bestemmingsplan wel. De rechtvaardiging op dit punt van de minister was, dat met een beheersverordening toch geen verandering ten opzichte van het feitelijk bestaande of vigerend (planologisch) bestaande gebruik wordt beoogd.

Aanvullende ruimtelijke instrumenten

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijk beheer van het gebied en kan niet los worden gezien van de andere instrumenten die ook voor het beheer kunnen worden benut. Het gaat daarbij om het volgende:

- het welstandstoezicht;
- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd.

Het vergunningsvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die voortvloeit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn bouw- en gebruiksactiviteiten opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is. Daarbij is onderscheid gemaakt in twee categorieën van vergunningsvrije bouwactiviteiten:

- de altijd geheel vergunningsvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, ongeacht of deze binnen een bestemmingsplan of beheersverordening passen;
- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die pas vergunningsvrij zijn, indien deze passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening.

Voor vergunningsvrije activiteiten is logischerwijs geen procedure van toepassing. Deze kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

Categorieën van gevallen tot afwijking


In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn ook categorieën van gevallen opgenomen (artikel 4), waarvoor door middel van een omgevingsvergunning van een bestemmingsplan of van een beheersverordening mag worden afgeweken.

Het gaat om -onder nadere voorwaarden- bijbehorende bouwwerken, infrastructurele of openbare voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dakkapellen/opbouwen, een antenne-installatie, duurzame energie-installaties, gebruiksveranderingen binnen de bebouwde kom en het gebruik van recreatiewoningen.

Voor de activiteiten, die via deze regeling mogelijk kunnen worden gemaakt, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Planologische omgevingsvergunning

Voor, ten tijde van de vaststelling onvoorziene, grootschalige(r) ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met de eerder genoemde instrumenten toegelaten zijn respectievelijk zijn te vergunnen, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid om van een bestemmingsplan of van een beheersverordening af te wijken, indien wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich gedurende de werkingsduur van de verordening een situatie voordoen, die niet in deze beheersverordening past of met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, wordt deze ontwikkeling beoordeeld op ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid. Indien geconcludeerd wordt, dat medewerking kan worden verleend, biedt dit instrument daartoe de mogelijkheid.



Voor toepassing van dit juridisch-planologische instrument met een ruimtelijke onderbouwing geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat een termijn, waarin de ontwerp-vergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De procedure heeft een beloop van vier tot zes maanden. Nadat de vergunning is verleend staat hiertegen beroep open.

Snelle oplossing voor actueel planologisch kader

Om een actueel planologisch kader te behouden is een beheersverordening een snellere oplossing dan een bestemmingsplan omdat deze op een kortere termijn in werking kan treden. Daarnaast gaat het in een beheersverordening puur om de bestaande situatie. Daarbij betreft het niet alleen de 'waarneembaar' bestaande situatie (dat wil zeggen dat wat feitelijk aanwezig is of nog kan worden gebouwd op basis van een vergunning), maar ook de planologisch bestaande situatie. Uiteraard zijn bestaande illegale situaties niet opgenomen in de beheersverordening. In de regels is namelijk het begrip 'bestaand' opgenomen. Illegale situaties worden niet als bestaand gezien.

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

2.2 Bestaande situatie

Algemeen

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. De 'enge' benadering gaat uit van alles dat is gerealiseerd. Dit is dus de feitelijke bestaande situatie. Eventueel met beperkte uitbreidingen zoals aan- en uitbouwen of dakkapellen die men via een binnenplanse afwijking al kon realiseren.

Bij gebruik in ruime zin gaat het om de bestaande juridische regeling. Het betreft dan het planologisch gebruik, dat op grond van het geldende bestemmingsplan en/of verleende vrijstellingen, afwijkingen of vergunningen is toegelaten. Ook alle nog niet gerealiseerde, maar dus wel geldende, gebruiks- en bouw mogelijkheden vallen daaronder.

Uitgaande van de geldende planologische regeling kan men hier ook weer 'beperkt' of 'ruim' naar kijken. De *ruime benadering* gaat uit van alle bouw- en gebruiks- mogelijkheden uit het bestemmingsplan. De *beperkte benadering* gaat uit van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan die zijn gerealiseerd en de kleine (al dan niet gerealiseerde) uitbreidingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Inmiddels staat vast -volgens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)- dat het is toegestaan dit gebruik in ruime zin in een beheersverordening op te nemen. Daarmee blijven ook op grond van een beheersverordening kleinschalige, vrijwel altijd perceel gebonden, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die dus al eerder planologisch toelaatbaar zijn gesteld.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik en de bestaande planologische situatie worden vastgelegd en dus geen ruimtelijk (planologisch) relevante ontwikkelingen.

Voor het begrip 'bestaande situatie' is in de onderhavige beheersverordening gekozen voor een invulling conform de bestaande legale situatie in overeenstemming met het bestaande planologisch gebruik en bebouwing.

Nr. 1362

BOUWVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 10 juni 1999



om vergunning voor het oprichten van een winkelcentrum met appartementen

gelegen te Gemert, Komweg ong.

gezien het advies van de afdeling Bouwen en Milieu d.d. 6 juli 1999

gelet op de afgegeven verklaring van geen bezwaar d.d. 18 mei 1999 onder nummer 199950287

gezien het bepaalde in artikel 40 van de Woningwet en de bepalingen van de bouwverordening

besluiten:

1. Vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan.
2. De gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden.

Gemert, 13 juli 1999

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Bouwen en Milieu



Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentekantoor
Riddersplein 1
Gemert


Telefoon
(0492) 37 45 00
Fax
(0492) 36 63 25

Bankrekening
28.50.02.708
Postbankrekening
10.69.661

Afbeelding 2.3: kopie van bouwvergunning van 103 juli 1999 (nr. 1362)

Sinds de bouw en in gebruik name van het gerealiseerde pand is ter plaatse een vergunde en bestaande supermarkt met appartementen gevestigd.

Het gebruik van het pand van Nettorama valt op dit moment onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. In artikel 5.1.1 van het Bor is bepaald dat indien in een gebied waarvoor een beheersverordening wordt vastgesteld een gebruik bestaat of bouwwerk aanwezig is dat onder de toepassing van het in het voorafgaande bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht valt,(a) dat gebruik of bouwwerk mede begrepen wordt onder het beheer overeenkomstig het bestaande gebruik of (b) met betrekking tot dat bouwwerk of gebruik op overeenkomstige wijze als bedoeld in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 of in artikel 3.2.3 in overgangsrecht voorzien.



Blijkens de toelichting op dit artikel kan de raad bij het vaststellen van de beheersverordening ervoor kiezen het gebruik dat in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt, weer positief te bestemmen (a) of het overgangsrecht te continueren (b).

Het is de uitdrukkelijke wens van koper om de rehtens legale bestaande juridisch-planologische situatie weer positief planologisch vast te leggen.

Hoofdstuk 3 Planopzet

3.1 Planvorm

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk, dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het ruimtelijk en functioneel beheer van het gebied. Dat betekent dat elke gemeente vrij is om een passende vorm te bepalen. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wro. Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op bijbehorende verbeelding aangegeven als verordeninggebied, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vлак;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

Alhoewel de Wro dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt wel dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:


- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

De beheersverordening moet digitaal worden gemaakt volgens de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten (PRGB2012). De verordening wordt door de gebruiker namelijk via een digitaal platform (meestal de website www.ruimtelijkeplannen.nl) benaderd. De beheersverordening heeft dus een (bij wet voorgeschreven) digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening. De beheersverordening moet langs elektronische weg worden vastgelegd, vastgesteld en beschikbaar worden gesteld. Tevens dient aangesloten te worden bij de SVBP 2012. Digitaal gezien zijn er verschillende vlakken zichtbaar, namelijk het besluitgebied, de besluitvlakken en eventueel de besluitsubvlakken. Hierna volgt een korte omschrijving van wat deze vlakken regelen. Ook een analoge verbeelding is verplicht.

Dat maakt, dat een beheersverordening bestaat uit:

1. Een object, dat bestaat uit het gebied, waarop de verordening betrekking heeft (het verordening- of besluitgebied); deze is op de bijbehorende verbeelding aangegeven als het gebied van de verordening met één of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vлак;

Besluitgebied: Het besluitgebied is het gebied waarvoor de beheersverordening van toepassing is (weergegeven op 1 analogo kaartblad - zie bijlage bij de toelichting). De regelingen die niet specifiek gekoppeld zijn aan een



besluitvlak of een besluitsubvlak, zijn van toepassing op het hele besluitgebied. De regels zijn gericht op het behouden van de bestaande situatie.

Besluitvlak (te vergelijken met bestemmingen en dubbelbestemmingen): Op het hele besluitgebied, of een bepaald deel daarvan, kan een besluitvlak zijn gelegd. In deze verordening is het besluitvlak 'Detailhandel' opgenomen om de van toepassing zijnde planologische regeling in het besluitgebied op te nemen. In deze beheersverordening is tevens de instandhouding en bescherming van de functies binnen de gronden 'Waarde Archeologie 3' als besluitvlak weergegeven.

Besluitsubvlak (te vergelijken met een gebiedsaanduiding): Dit is bedoeld om binnen een bepaald deel van het besluitvlak aanvullende regelingen te geven. In deze beheersverordening is hiervan gebruik gemaakt door de toevoeging van de nadere aanduidingen 'supermarkt', 'wonen' en 'parkeergarage' binnen het besluitvlak 'detailhandel'.

2. Regels, die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiksvormen, bouwen, aanleggen, slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.
3. Toelichting; hoewel de Wet ruimtelijke ordening dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk, de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting, waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt verder dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning dan wel onder voorwaarden ter bescherming van bepaalde waarden of belangen (bijv. voor de veiligstelling van archeologische waarden);
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning (bijv. voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle objecten);
- binnenplanse afwijkingsregels (bijv. voor geringe afwijkingen);
- overgangsrecht.

3.2 Juridische opzet

Gekozen is voor een beheersverordening waarbij de bestaande legale situatie in overeenstemming met het bestaande planologisch gebruik en bebouwing volgens het bestemmingsplan op het besluitgebied van toepassing is verklaard. Dat wil zeggen dat daarmee de bestaande rechten zijn overgenomen en niet worden beperkt. Binnen het besluitgebied zijn, waar van toepassing besluitsubvlakken opgenomen. Het betreft gebieden, waarvoor specifiek een aanvullende planregeling van toepassing is.

Het verordeningsgebied omvat een specifiek aangeduide locatie aan de Elisabethplaats te Gemert.



Figuur 3.1: projectlocatie waarop de beheersverordening 'Elisabethplaats - Gemert' van toepassing is

Onderhavige beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

- de toelichting.
- de verbeelding;
- de regels (vier hoofdstukken).

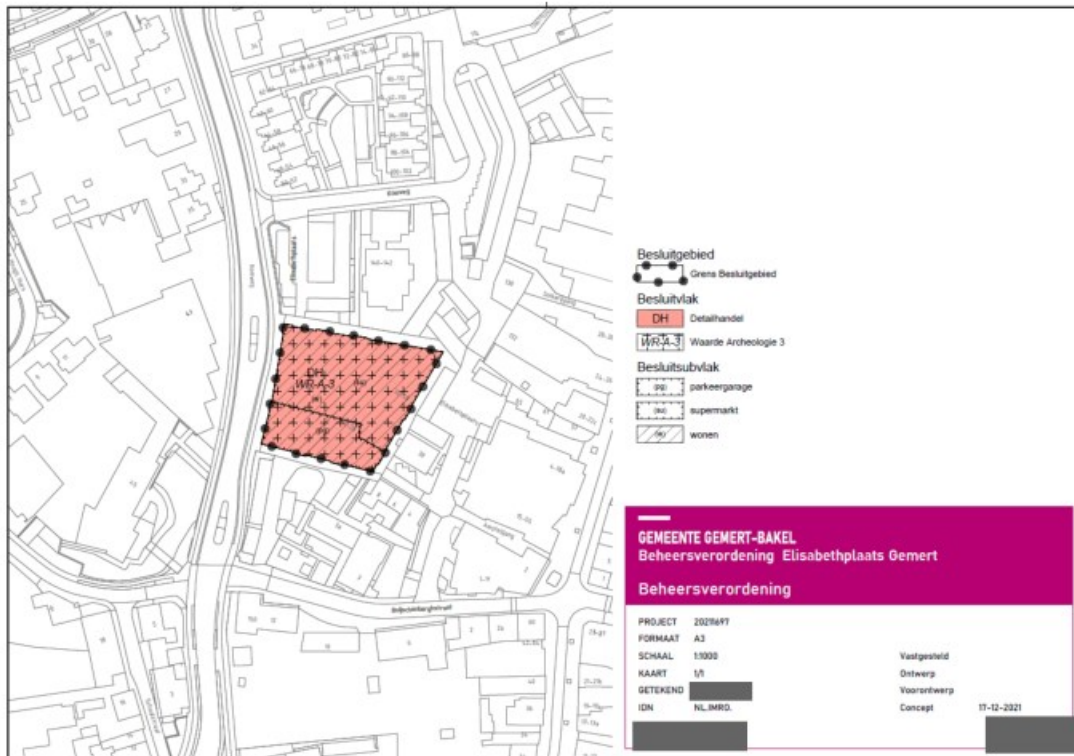
3.2.1 De toelichting

Bij de beheersverordening is ook een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom deze beheersverordening is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening, te weten: *"voor het beheren van het gebied door het vastleggen van de bestaande legale situatie met planologisch gebruik en bouwen"*.

3.2.2 De verbeelding

Het gebied van de verordening is op de verbeelding aangegeven. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- De grens van het verordeningengebied;
- Besluitvlak 'detailhandel' en 'Waarde Archeologie 3'.
- Besluitsubvlakken 'supermarkt', 'wonen' en 'parkeergarage'.



Figuur 3.1: besluitgebied met besluitvlakken en beslitsubvlakken (analoge verbeelding)

Het toegelaten gebruik en beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. De besluit(sub)vlakken geven de gebruiksfuncties weer op de gebiedslocatie. Deze is door middel van een kleur ('Detailhandel'), arcering ('Waarde Archeologie 3' en 'wonen') en aanduidingen ('parkeergarage' en 'supermarkt') weergegeven.

Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In de verordening is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend.

Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle besluitvlakken en het beslitsubvlak zichtbaar.

De analoge verbeeldingskaart is als bijlage '2' bij de toelichting van dit plan gevoegd.

3.2.3 De regels

De regels in deze beheersverordening bestaan de volgende hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Gebiedsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels

- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende besluitvlakken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is in artikel 1 een aantal begrippen opgenomen die van toepassing zijn op de regels van de beheersverordening. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van de verordening onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. In de begripsbepalingen is onder meer het begrip 'bestaand(e)' opgenomen om de bestaande situatie te kunnen bepalen ten aanzien van gebruik en bouwwerken.

Hoofdstuk 2 Gebiedsregels

In dit hoofdstuk zijn de gebruiks- en bouwregels opgenomen. Voor alle besluit- en subbesluitvlakken geldt dat de bestemmingen en aanduidingen uit het (de) onderliggende bestemmingsplan(nen) zijn overgenomen inclusief de daarbij behorende relevante voorschriften uit het (die) plan(nen).

'Detailhandel'

Het besluitvlak 'Detailhandel' is toegekend aan de gronden die behoren bij de locatie Elisabethplaats te Gemert. Tevens zijn op de locatie de besluitsubvlakken 'supermarkt', 'parkeergarage' en 'wonen' opgenomen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

'Waarde Archeologie 3'

Het besluitvlak 'Waarde Archeologie 3' geeft de gronden aan die bestemd zijn ter verwezenlijking van de instandhouding en bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden. Voor deze zone geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat. De zone correspondeert met de op beleidskaart(en) aangeduide gebieden en de daaraan gekoppelde archeologische ondergrenzen voor oppervlakte en diepte, waarboven sprake is van een onderzoeksplicht. Indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden met het oog op het behoud van het bodemarchief ex situ.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels zijn algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen. In de gebruiksregels zijn gebruiksverboden opgenomen. In de algemene afwijkingsregels zijn ten slotte bepalingen opgenomen op grond waarvan geringe afwijkingen mogelijk worden gemaakt. Tevens zijn er overige regelingen opgenomen ten aanzien van het parkeren en waterberging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Omdat de planologische situatie als uitgangspunt is genomen, is er een overgangsrechtelijke bepaling in de regels opgenomen. Deze houdt in dat bouwwerken en gebruik in strijd met de beheersverordening mag worden voortgezet als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend of als het gebruik in overeenstemming was met de voorheen vigerende plannen.

In de slotregel is de officiële naam van de verordening bepaald. Onder deze naam kan de beheersverordening worden aangehaald.

Hoofdstuk 4 **Beleidskader en omgevingsaspecten**

4.1 Inleiding

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Dit hoofdstuk geeft een nadere toelichting op enkele sectorale aspecten die op de projectlocatie van toepassing zijn behorende bij de beheersverordening 'Elisabethplaats - Gemert'.

4.2 Kader

4.2.1 Rijks- en provinciaal beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere:

- de 'Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI). Met de NOVI, vastgesteld op 11 september 2020 ' die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) en 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' (Rarro).
- de provinciale Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', vastgesteld op 14 december 2018 door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is verder uitgewerkt in de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening'.

Deze beleidsdocumenten en -regelingen geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied, aangezien de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het verordeningsgebied.

de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI). Met de NOVI, vastgesteld op 11 september 2020, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

4.2.2 Gemeentelijk beleid

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad de 'Visie detailhandelsstructuur 2022' voor de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Deze vervangt de detailhandelsvisie uit 2019. daartoe is voldoende aanleiding, te weten

1. de verwachte versnelde teruggang van het aantal fysieke winkels wat vraagt om een offensiever detailhandelsbeleid, dat sterk gericht is op het kunnen behouden wat echt belangrijk is.
2. de gevraagde keuzes voor de winkelstructuur binnen het centrum van Gemert. Een uitwerking voor de gewenste functioneel-ruimtelijke structuur is nu nodig (o.a. haalbaar programma, positionering trekkers, routing, bereikbaarheid etc.).

Algemene hoofdlijn van deze visie is dat door de gemeente wordt ingezet op het behoud van een goede, duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners, gebaseerd op een vitale en toekomst bestendige detailhandelssector.

De detailhandelsvisie zet in op de volgende ambities:

1. **Compleet winkelaanbod:** het blijven voorzien in een ruim en compleet winkelaanbod, waardoor inwoners voor hun aankopen zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen.
2. **Toekomstbestendige detailhandelsstructuur:** een duurzame detailhandelsstructuur gestoeld op vitale en levendige kernen. Winkels worden geconcentreerd in compacte samenhangende winkelgebieden, om leegstand te voorkomen. Aan ondernemers wordt ruimte geboden om met nieuwe concepten in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.
3. **Leefbaarheid van de kernen:** inwoners vinden hun dagelijkse voorzieningen dicht bij huis. Het behoud van voorzieningen in de kleine dorpskernen wordt waar mogelijk ondersteund.



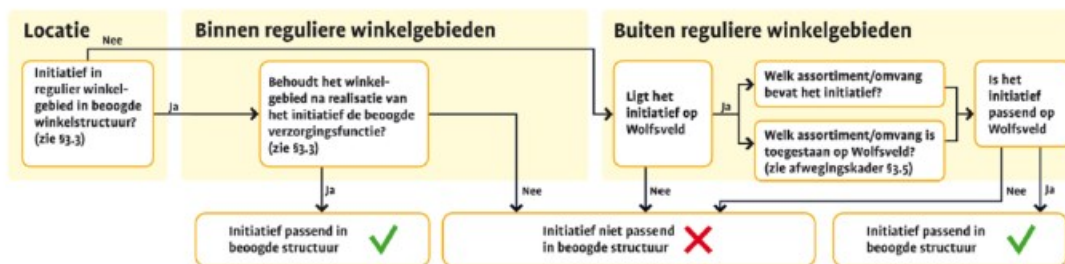
Figuur 4.1: gewenste detailhandelsstructuur gemeente Gemert-Bakel (bron: 'Visie detailhandelsstructuur 2022')

Op basis van deze ambities wordt ingezet op onder meer de volgende detailhandelsstructuur (relevantie voor de planlocatie):

- Binnen de gemeente is Gemert hét bovenlokaal functionerende centrum, met naast de voorzieningen voor inwoners uit de eigen kern ook een verzorgingsfunctie voor de omliggende dorpen.

- Gemert-Centrum is ook in de toekomst het grootste winkelgebied van de gemeente, met het meest ruime en gevarieerde winkelaanbod. Een sterk boodschappenaanbod fungeert als basis voor de overige voorzieningen. De supermarkstructuur kan met het huidige aantal aanbieders worden geoptimaliseerd.
- Het winkelaanbod blijft vooral geclusterd in een compact gebied rondom het 'winkelkruis' (Nieuwstraat, Elisabethplaats, Commandeur)

Binnen de hoofdstructuur is er ruimte voor dynamiek. dat betekent dat constructief wordt mee gedacht over nieuwe concepten, uitbreidingswensen en nieuwvestiging van winkels. Buiten deze hoofdstructuur werkt de gemeente niet mee aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Bestaande rechten van winkels worden gerespecteerd.

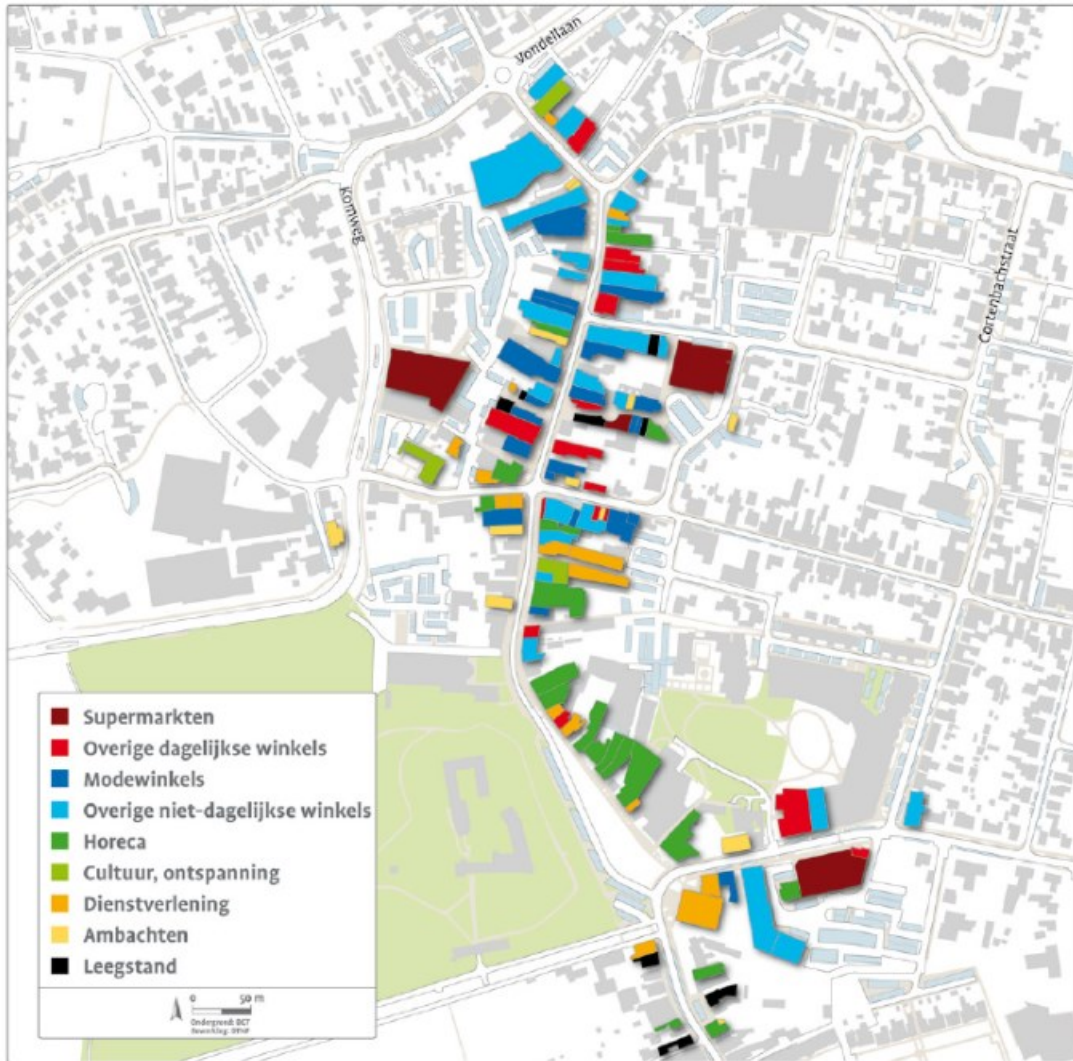


Figuur 4.2: toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen (bron: 'Visie detailhandelsstructuur 2022')

Voor Gemert-Centrum geldt, dat iedere winkelontwikkeling de gewenste detailhandelsstructuur dient te versterken.

Het winkelkruis beschikt met de Nettorama (circa 1.150 m² wvo) en de Lidl (circa 950 m² wvo) over twee sterke trekkers aan de west- en oostzijde en ondersteunen de winkels in de Nieuwstraat door de passantenstromen die ontstaan vanuit de supermarkten. Deze bestaande supermarkten worden ter plaatse bestendig door mee te werken aan modernisatie en (beperkte)uitbreiding.

Het optimaliseren en aantrekkelijker en groener maken van het parkeerterrein aan de Elisabethplaats is bovendien wenselijk. Zo kan de bestaande supermarkt ter plaatse optimaal functioneren als bronpunt en als prettig startpunt voor het centrumbezoek.



Figuur 4.3: huidige aanbodstructuur in Gemert-Centrum (bron: 'Visie detailhandelsstructuur 2022')

Onderhavige beheersverordening voorziet in het vastleggen van een bestaande (vergunde) aanwezige supermarkt (Nettorama) op een locatie aan de Elisabethplaats te Gemert.

Er is géén sprake van strijdigheid met het gemeentelijk beleid.

4.2.3 Omgevingsaspecten

Aangezien binnen het besluitgebied alleen sprake is van een beheersituatie en er dus geen ontwikkelingen plaatsvinden, te herleiden op basis van beleid, en in de huidige situatie niet is gebleken van knelpunten, kan in zijn algemeenheid worden vastgesteld dat de uitvoering van het plan niet zal leiden tot nadelige gevolgen voor de omgeving. In beginsel is onderzoek dan ook niet nodig.



Hoofdstuk 5 Uitvoering

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is een planologisch instrument dat conserverend van aard is en niet voorziet in ontwikkelingen op de planlocatie. Gelet op het karakter van de beheersverordening zijn er daarom aan de uitvoerbaarheid van de beheersverordening vooralsnog geen kosten verbonden.

Omdat de beheersverordening als instrument is opgenomen in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening als mogelijk planologisch schadeveroorzakend plan, is niettemin (uit voorzorg) met de eigenaar een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Omdat de beheersverordening niet voorziet in ontwikkelingen is er ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

De economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is dan ook verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie vast en continueert de vigerende (bestemmings)planregeling. Derhalve is er bij het opstellen van een beheersverordening geen verplichting tot inspraak en kunnen er geen zienswijzen en beroepschriften worden ingediend.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beheersverordening is, gezien het voorgaande, verzekerd.



Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vaststelling

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening en wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen deze vaststelling staat geen bezwaar of beroep open. Het vaststellen van een beheersverordening betreft namelijk de vaststelling van algemeen verbindende voorschriften.

Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2 Awb (het toepassen van zorgvuldigheid en belangenafweging overeenkomstig artikel 3.3 en artikel 3.4) ingevolge artikel 3:1 lid 1 Awb alleen dan van toepassing is, voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich hiertegen niet verzetten.