

Onderwerp: Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.

Datum: 20 april 2021

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Rita Ayoub

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

In het kader van het vergroten van de huidige supermarkt is een nieuw ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 20 april 2021

Samenvatting

Als gevolg van de verkeersbestemming is de uitbreiding van de bestaande supermarkt niet mogelijk op grond van de geldende beheersverordening. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt eveneens de mogelijkheid voor centrumfuncties op de begane grond aan de zijde van de Ouderkerkerlaan ter plaatse van de bestaande woningen weggenomen (in lijn met het gemeentelijk detailhandelsbeleid).

In de nieuwe situatie zal de supermarkt een oppervlakte hebben van circa 2.026 m² bvo (circa 1.500 m² wvo). Dit is een verruiming van circa 576 m² bvo (circa 400 m² wvo) ten opzichte van de huidige situatie. Echter, in het bestemmingsplan wordt ook de mogelijkheid voor de centrumfuncties op de begane grond aan de zijde van de Ouderkerkerlaan ter plaatse van de bestaande woningen en bergingen weggenomen (in lijn met het gemeentelijk detailhandelsbeleid). Er wordt namelijk de aanduiding 'wonen' opgenomen waardoor we juridisch vast leggen dat daar op de begane grond alleen maar gewoond mag worden. Dat levert een beperking van de centrumfunctie van in totaal 1.812 m² op. Met andere woorden: de centrumfunctie neemt niet toe ondanks de verruiming van de supermarkt, in tegendeel, het neemt met 1.236 m² af (1.812 minder centrumfunctie – 576 verruiming supermarkt).

De verruiming van de supermarkt zal zowel op de begane grond als op de eerste verdieping/tweede bouwlaag plaatsvinden. De supermarkt kent in principe een maximum bouwhoogte van 4 meter. De tweede bouwlaag zal maximaal 8 meter hoog worden. Daarmee wordt aangesloten op de bestaande hoogtes van de supermarkt. Tevens wordt aan de noordzijde van de supermarkt, net zoals in de huidige situatie, een luifel gerealiseerd, die aansluit op de bestaande luifel.

In de detailhandelsvisie uit 2014 is opgenomen dat uitbreiding van het winkelvloeroppervlak geoorloofd is, mits het passend is bij de functie van wijkverzorgend boodschappencentrum, en mits het past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de maximale maat van het winkelcentrum. Ook in de actualisatie van de detailhandelsvisie voor Holland Park uit 2019 is opgenomen dat de uitbreiding van deze supermarkt het toekomstperspectief vergroot voor het hele winkelcentrum Kruidenhof. De voorgestelde uitbreiding past binnen de toen berekende marktruimte van 2.700 – 3.100 m² wvo voor heel Diemen.

Het bestaande wijkwinkelcentrum is deels verouderd te noemen, zowel in pandig als uit pandig. Daarmee wordt bedoeld dat de winkel niet volledig efficiënt is opgebouwd en aan de buitenkant een beperkte uitstraling heeft. Door het verbouwen en verruimen van de supermarkt krijgt het winkelcentrum een betere uitstraling.

Financieel

Voor de bestemmingsplanprocedure worden conform de legesverordening leges geheven. Alle overige lasten zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Dit is vastgelegd in en anterieure overeenkomst

Juridisch

Gedurende de ter inzage termijn kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. De ingediende zienswijzen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad beoordeeld.

Informatiekundig

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Binnen dit project worden voor wat betreft de supermarkt alle energiebesparende maatregelen doorgevoerd, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast wordt in de koelinstallatie een natuurlijk koudemiddel (CO2) gebruikt in plaats van chemisch. Verder wordt onderzocht om zonnepanelen toe te passen en wordt gekeken naar de mogelijkheden om gasloos te worden.

Participatie

De uitbreiding en vernieuwing van de supermarkt heeft gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte en het nieuwe parkeerterrein. Voor de inrichting van deze openbare ruimte is een schetsontwerp gemaakt en in de inspraak gebracht. Deze procedure loopt naast de bestemmingsplan procedure. Het bestemmingsplan zelf ziet daar niet op. Het bestemmingsplan is nodig omdat de supermarkt deels gebouwd wordt op de verkeersbestemming. Normaal gesproken wordt een voorontwerp bestemmingsplan in de inspraak gebracht. In dit geval is hiervan afgezien omdat het hier gaat om een planologische aanpassing van de bestemming en niet om de ruimtelijke uitgangspunten voor de inrichting van het terrein. De inrichting van de openbare ruimte is wel de inspraak ingebracht. Het vooroverleg met de relevante stakeholders heeft wel plaatsgevonden. Het ontwerp bestemmingsplan is nu gereed om in ontwerp in procedure te worden gebracht.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het plan is gedurende deze periode te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws, elektronische gemeenteblad en in de Staatscourant. De overlegpartners worden over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geïnformeerd.

Ter inzage in iBabs

1. Toelichting ontwerp bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.
2. Planregels ontwerp bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.
3. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.
4. Onderzoeken behorend bij de toelichting waaronder aanmeldnotitie m.e.r.

- EINDE -