

RAADSVORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven"

Zaak- & documentnr. : 17DV00589

Opsteller : E.M. Haak

Portefeuillehouder : Wethouder Spaargaren

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

Telefoonnr. 3343

Samenvatting

In vervolg op het voorbereidingsbesluit van eind 2016 is het ontwerp bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven" opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd te kunnen sturen op (de ruimtelijke gevolgen van) supermarkten. Het ontwerp plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen binnengekomen. Dit betreft zienswijzen van eigenaren van supermarkten in het centrum en omwonenden. De reacties op het plan geven op onderdelen aanleiding tot bijstelling. Met name de formulering van de regels is aangescherpt en eenduidiger gemaakt. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven".

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform bijgevoegde Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven" te beantwoorden, ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven" als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPCENTRUM008-VS01, langs elektronische weg en in analoge vorm, onder aanbrenging van de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven" gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie d.d. 17 juli 2017.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Uw raad heeft in de vergadering van 2 december 2016 een voorbereidingsbesluit genomen voor het centrum van Duiven. Aanleiding voor dit besluit is dat de nu geldende bestemmingsplannen "Centrum" en "Vitaal Centrum" geen beperkingen opleggen aan de uitbreiding en nieuwvestiging van supermarkten in het centrum van Duiven. De behoefte bestaat te kunnen sturen op de ruimtelijke gevolgen van supermarkten, zoals verkeer en parkeren. Daarnaast bestaat behoefte regie te voeren op de ruimtelijke structuur van het centrum om een evenwichtige (supermarkt)structuur in het centrum van Duiven te kunnen waarborgen. In vervolg op het voorbereidingsbesluit in het ontwerp bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven" voorbereid. Met deze thematische herziening van het bestemmingsplan wordt beoogd het aanbod aan supermarkten te reguleren.

Planning

Conform artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad binnen twaalf weken van de termijn van terinzagelegging te besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Aangezien de termijn van terinzagelegging op 15 januari 2018 afliep is besluitvorming in de raadsvergadering 13 maart 2018 noodzakelijk om de bescherming die volgt uit het voorbereidingsbesluit te behouden.

Beoogd effect

Tijdige gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven”

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Vanaf dinsdag 5 december 2017 tot en met maandag 15 januari 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. De zes ingediende zienswijzen zijn binnen deze termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

1.2 De responsnota geeft een weergave van de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording hiervan.

In de Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven” (bijlage 1) zijn de ingebrachte zienswijzen (bijlage 2) samengevat en beoordeeld. Het betreft zienswijzen van eigenaren van supermarkten in het centrum en omwonenden. In hoofdlijnen kan worden gesteld dat de eigenaren het belang van uitbreiding van de supermarkten benadrukken en de gemeente verzoeken hierin te faciliteren. De omwonenden van met name de Jumbo spreken zorg uit over mogelijke uitbreiding van de Jumbo op het naastgelegen parkeerterrein en verzoeken de gemeente een dergelijke uitbreiding in het bestemmingsplan expliciet onmogelijk te maken. De reacties geven met name aanleiding de regels van het bestemmingsplan aan te scherpen, waarbij de inhoudelijke koers uit het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd blijft (zie argument 2.1 t/m 2.3). Een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven” (bijlage 3).

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in het reguleren van het aanbod aan supermarkten.

Het bestemmingsplan voldoet aan de wens regie te kunnen voeren op de situering en de omvang van supermarkten in het centrum van Duiven. In het bestemmingsplan worden de bestaande rechten van de huidige supermarkten vastgelegd. Aanvullend zijn regels opgenomen over het onder voorwaarden toestaan van uitbreiding dan wel nieuwvestiging van supermarkten.

2.2 Het bestemmingsplan is gebaseerd op een distributieplanologisch onderzoek.

In het kader van dit bestemmingsplan is van belang inzicht te hebben in wat een haalbaar en gewenst supermarktaanbod is, in termen van aantallen, vierkante meters en formulesegment. Om hier inzicht in te krijgen is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd door BSP. Dit onderzoek heeft op basis van de vraag- en aanbodsituatie in Duiven, de kenmerken van het centrum van Duiven en algemene ontwikkelingen en trends op het gebied van supermarkten de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor supermarkten in Duiven geanalyseerd. Het actuele onderzoek concludeert dat het aanbod aan supermarkten in de huidige situatie in Duiven voor een belangrijk deel de gewenste en haalbare omvang van het supermarktaanbod in de gemeente benadert. De huidige supermarktdichtheid ligt duidelijk onder het landelijk gemiddelde en het huidige aanbod functioneert gemiddeld genomen goed. Daarbij is de supermarktdichtheid ook laag in vergelijking met benchmarkgemeenten. Op kwantitatief vlak lijkt er een bescheiden rek te zitten in het supermarktaanbod in de gemeente (circa 600 m²). De uitkomst van deze analyse is kwantitatieve zin verwerkt in het bestemmingsplan.

2.3 De afweging van het al dan niet toestaan van uitbreiding of nieuwvestiging van supermarkten ligt bij het college.

Onder voorwaarden kunnen bestaande supermarkten uitbreiden tot een totaal maximum winkelvloeroppervlakte van 4.550 m² vwo supermarkten. Dit winkelvloeroppervlakte komt voort uit het bestaande aanbod in centrum (3.950 m² vwo) met daarbij de uitbreidingsbehoefte (600 m² vwo) genomen, zoals het onderzoek dat heeft aangetoond.

Vervolgens behoort ook nieuwvestiging dan wel aanvullende uitbreiding van een supermarkt (> 600 m²) tot de mogelijkheden. Voor beide situaties geldt dat de ontwikkeling moet voorzien in een behoefte welke is aangetoond door nieuw uit te voeren onafhankelijk onderzoek. Het nu uitgevoerde onderzoek heeft immers aangetoond dat er geen ruimte is voor nieuwvestiging, dan wel uitbreiding met meer dan 600 m². Dit betekent niet er in de toekomst, als gevolg van nieuwe trends en ontwikkelingen, wellicht alsnog behoefte kan ontstaan aan nieuwvestiging. Gelet op het feit dat dit onderzoek in de toekomst nog zal moeten plaatsvinden ligt het meer in de rede de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 3.2.3 aan te passen in een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijke voorwaarde bij deze wijzigingsbevoegdheden is in alle gevallen dat geen nieuwe planologische ruimte inclusief bouwmogelijkheden ten behoeve van detailhandel wordt toegevoegd om uitbreiding dan wel nieuwvestiging van een supermarkt te realiseren. Gelet op de beschikbare planologische ruimte in bijvoorbeeld de vierde fase en de leegstand elders in het centrum wordt het niet wenselijk geacht extra meters toe te voegen. De bepaling waar wel of niet planologische ruimte inclusief bouwmogelijkheden beschikbaar zijn, is opgenomen in de onderliggende bestemmingsplannen "Vitaal Centrum" en "Centrum". Met dien verstande dat binnen het bestemmingsplan "Centrum" geen uitbreiding van gebouwen is toegestaan, hier is consoliderend bestemd. De uitbreidingsruimte voor bebouwing is volledig gesitueerd binnen het bestemmingsplan "Vitaal Centrum" dat ontwikkelingsgericht is opgezet. Andere voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld hebben betrekking op het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, mogelijkheden voor laden en lossen en het milieukundig inpassen van de uitbreiding dan wel nieuwvestiging. Eventuele uitbreiding dan wel nieuwvestiging is niet toegestaan op de gronden met aanduiding 'supermarkt uitgesloten'. Het gaat om de panden rondom het Remigiusplein, waar geen supermarkt wordt geprefereerd, maar een centrumfunctie die zich verdraagt met de uitstraling en de ontmoetings- en verblijfsfunctie van het plein, bijvoorbeeld horeca.

2.4 Vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meerdere bestemmingsplannen vast.

3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan te worden vastgesteld indien sprake is van een bouwplan. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Kantttekeningen

1.1 Aan niet alle wensen die naar voren zijn gebracht in de zienswijzen wordt tegemoet gekomen.

Lidl en Hooyman geven aan dat zij bij voorkeur de door hun al dan niet in de toekomst beoogde uitbreidingsmogelijkheden bij recht in het bestemmingsplan toegekend zou willen zien. Aan deze wens wordt niet tegemoet gekomen. Voor uitbreiding dan wel nieuwvestiging is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder voorwaarden. De eigenaar van het pand waar momenteel de Action is gevestigd heeft verzocht de huidige planologische supermarktmogelijkheden ter plaatse te behouden, aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen. Indien te zijner tijd, vestiging van een supermarkt ter plaatse aan de orde zou zijn kan hiervoor een beroep worden gedaan op de wijzigingsbevoegdheid. Voor de omwonende van Jumbo geldt dat zij graag expliciet op de verbeelding vastgelegd willen hebben dat uitbreiding van de supermarkt op het naastgelegen parkeerterrein niet is toegestaan. De noodzaak van een dergelijke verbod wordt niet onderschreven. Dit volgt (impliciet) uit de regels van het vigerende bestemmingsplan "Centrum" dat op de betreffende locatie van toepassing is.

Financiële paragraaf

De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan en de planbegeleiding. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Een risicoanalyse van de financiële consequenties van het bestemmingsplan op het gebied van planschade heeft plaatsgevonden. Uit de analyse blijkt

dat een gebruik anders dan met supermarkten noch zal leiden tot inkomensschade, noch zal leiden tot vermogensschade.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Het vastgestelde plan zal voor eenieder voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. 201349207 - Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven"
2. 201349208 – Zienswijzen
3. 201349210 - Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven"
4. 201349347 - Bestemmingsplan Supermarkten Centrum Duiven – Toelichting
5. 201349348 - Bestemmingsplan Supermarkten Centrum Duiven – Regels
6. 201349349 - Bestemmingsplan Supermarkten Centrum Duiven – Verbeelding
7. 201349212 - Distributieplanologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders van Duiven,

de secretaris,

de burgemeester,

Chris Papjes

Rik de Lange

RAADSBESLUIT

Zaak- & documentnr. : 17DV00589

Datum besluitvorming: 13 maart 2018

Onderwerp

Bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven”

Samenvatting

In vervolg op het voorbereidingsbesluit van eind 2016 is het ontwerp bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven” opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd te kunnen sturen op (de ruimtelijke gevolgen van) supermarkten. Het ontwerp plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen binnengekomen. Dit betreft zienswijzen van eigenaren van supermarkten in het centrum en omwonenden. De reacties op het plan geven op onderdelen aanleiding tot bijstelling. Met name de formulering van de regels is aangescherpt en eenduidiger gemaakt. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven”.

De raad besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform bijgevoegde Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven” te beantwoorden, ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven” als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPCENTRUM008-VS01, langs elektronische weg en in analoge vorm, onder aanbrenging van de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven” gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie d.d. 17 juli 2017.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

de griffier,

de voorzitter,

Els Boers

Rik de Lange