



Memo BESLOTEN

datum 8 mei 2017	voor college	Afdeling/cluster ROV
behandeld door J.D. Lotze	ons kenmerk	bijlage(n) Samenvatting Detailhandels- structuurvisie

Onderwerp
voortontwerpbestemmingsplan Dieren 2016, Woongebieden-Noord

Drie punten die in dit bestemmingsplan eruit springen worden hieronder kort toegelicht.

Detailhandelsstructuurvisie

Het bestemmingsplan neemt de bestaande voorraad als uitgangspunt, die wordt dan ook in dit plan positief bestemd. In de Detailhandelsstructuurvisie worden ten aanzien van de bestaande voorraad aanbevelingen gedaan.

Die zijn juridisch in het bestemmingsplan vertaald:

- Het kernwinkelgebied rondom Calluna/Diderna is bestemd voor Centrum-1.
- Het secundaire winkelgebied (noordelijk deel Wilhelminaweg) als Centrum-2.
- De rest van Dieren valt in die visie onder het begrip verpreide bewinkeling. Gelet op de ligging en concentratie van winkels, is het zuidelijke deel van de Wilhelminaweg als Gemengd-1 bestemd. De overige winkels als Gemengd-2 of als geen woning aanwezig is als Detailhandel.
- Binnen de bestemmingen Centrum-2 en Gemengd-1 is het oppervlak aan detailhandel gemaximaliseerd. Onder winkels verstaat de visie ook publieksgerichte dienstverlening (reisbureau, kapper e.d.) zodat die oppervlakten zijn meegeteld. Voor de berekening van het maximum zijn de bestaande maximum zijn oppervlakte gebruikt volgens de WOZ-gegevens. In beide bestemmingen is het bestaande oppervlak ruim 4.800 m². In de regels is dit afgerond op 5.000 m² zodat nog enige uitbreidingscapaciteit overblijft. Waar en in welke omvang binnen die bestemmingen een winkel wordt geëxploiteerd is aan de ondernemer.

Planschade

Voor zover de opvatting bestaat dat alle bestaande planologische mogelijkheden tot winkelvestiging moeten worden overgenomen, is dit onjuist. Tekst noch strekking van de detailhandelsstructuurvisie geven ruimte voor deze uitleg. De nota zou dan niet uitgaan van de bestaande voorraad en geen advies tot een afwijkingsbepaling voor het uitbreiden van de voorraad in het secundaire winkelgebied kunnen bevatten. Immers gelet op ladder voor duurzame stedenbouw zou van deze afwijkingsbevoegdheid geen gebruik kunnen worden gemaakt gelet op de dan nog ruime beschikbare juridische voorraad.

Het beleid uit detailhandelsstructuurvisie is gebaseerd op het bestaande vloeroppervlak van winkels en horeca van 25.000 m² in heel Dieren, waarvan 3.000 m² leeg staat.

In het bestemmingsplan wordt daarom juridische winkelcapaciteit weggehaald op locaties waar die op dit moment niet (meer) is ingevuld. Het gaat om locaties waar in de geldende bestemmingsplannen Voorzieningen zijn toegelaten, dit maakt meestal ook winkelvestiging mogelijk.

Indien in Dieren-Noord buiten het kernwinkelgebied de juridisch resterende mogelijkheden om winkels te vestigen wel worden meegenomen dan ontstaat een extra capaciteit. Per gebied gaat het om het volgende beeld t.o.v. het geldende bestemmingsplan.



-Verpreide bewinkeling:

verspreide locaties 1.375 m² (waarvan INGbank aan de Piersonstraat 5 400 m²) +
niet-winkels in Gemengd-1 650 m², samen ingeschat 2.025 m²

-Secundair winkelgebied:

t.p.v. school hoek Tellegenlaan/Wilhelminaweg 550 m², huisartsencentrum 800 m²
+ niet-winkels in Centrum-2 925 m², samen ingeschat 2.075 m²

Binnen het kernwinkelgebied is de MFC De Oase niet meer bestemd voor Voorzieningen,
het perceel is ongeveer 1.750 m² groot, oppervlak eventuele winkels ingeschat 1.000 m²
Totaal afgerond 5.300 m²

In het totaal gaat het dus ingeschat om zo'n 5.300 m² aan winkelbestemmingen die worden weggehaald. Dit zou kunnen leiden tot planschadeclaims. Een groot deel van de wegbestemde capaciteit leidt theoretisch tot een schadeclaim (school, huisartsencentrum, Oase). Voor de locatie van de ING bank is de mogelijkheid voor het vestigen van kantoren toegevoegd. Overigens kan aan een eventuele schade tegemoet worden gekomen door alsnog met een bestemmingsplan winkels toe te laten.

Met het oog op de voorzienbaarheid is de Detailhandelsstructuurvisie inmiddels gepubliceerd.

Cultuurhistorie

Wijk Stenfert II cultuurhistorische waardvol

Vanuit Cultuurhistorie is gevraagd deze wijk als Waarde-Cultuurhistorie aan te merken als voorbeeld van het Nieuwe Bouwen.

Een verdere motivering volgt nadat de Commissie Cultuurhistorie in haar vergadering van juni '17 het concept van dit plan heeft besproken. De toelichting wordt alsdan aangevuld.

In deze wijk wordt net zoals in het wijkje Jeruzalem in Velp naast een beperking in de hoogte van hekwerken (dat gold al volgens het geldende plan) ook het parkeren in de voortuin uitgesloten. Dit is gelet op de wijze waarop de wijk Stenfert II is verkaveld geen realistisch scenario maar dit wordt nu bij voorbaat uitgesloten.

Het gaat in Stenfert II vooral om het behoud van de weg- en groenstructuur.

Dieren-noordoost

Delen van Dieren-noordoost kunnen gezien worden als uitvloeisel van de Forum-beweging. Evenwel zijn deze delen (nog) niet gewaardeerd.

Voor heel Dieren-noordoost zijn net zoals in de wijk De Methorst in Rheden de karakteristieke uitbouwen aan de wegzijde opgenomen in het bouwvlak en specifiek aangeduid. De overige gronden aan de wegzijde worden bestemd als Tuin en niet als Wonen. Deze bestemming voorkomt dat woningen aan de wegzijde worden uitgebouwd en hoge schuttingen worden geplaatst. De karakteristiek wordt hierdoor behouden.

**Uit de Detailhandelsstructuurvisie zijn de volgende zinnen geknipt.**

In de afgelopen jaren is er net als in andere plaatsen in Nederland ook binnen de gemeente sprake van teruggang van het aantal winkels en een toenemende leegstand van panden in de centra. De gevolgen van de recessie en wijzigingen aan zowel de vraag- als aanbodzijde van de detailhandel zijn derhalve ook de gemeente Rheden niet voorbij gegaan. In de onderhavige detailhandelsvisie worden deze veranderingen meegenomen in geformuleerde uitgangspunten voor de inrichting en capaciteit van de (toekomstige) winkelstructuur in de drie kernen.

Hoewel de exacte verwachtingen sterk verschillen, mag verwacht worden dat de hoeveelheid in gebruik zijnde winkelvloer binnen de drie centra verder zal krimpen.

In geen van de drie kernen in Rheden is aanleiding gevonden om te verwachten dat de distributieve mogelijkheden zullen toenemen. Behoud, en zo mogelijk kwalitatieve versterking, van de aanwezige voorzieningen is dan ook als uitgangspunt genomen in deze detailhandelsstructuurvisie.

Winkelgebieden worden door de consument positief gewaardeerd als deze als compleet (winkelaanbod), compact (beloopbaar) en comfortabel (bereikbaar, parkeermogelijkheden) worden gezien. Daarnaast zorgt een compact winkelgebied er voor dat winkels van elkaars trekkracht kunnen profiteren. Om een winkelgebied compact te houden is een ruimtelijke regulering van winkelvestigingen noodzakelijk. Door binnen bestemmingsplannen specifieke gebieden aan te wijzen waar welke winkels zich kunnen vestigen, vindt een visie op winkelgebieden ook een afdwingbare juridische grondslag.

In deze detailhandelsstructuurvisie worden voor de drie kernen voorstellen gedaan ten aanzien van het (toekomstig) vestigingsbeleid voor winkels en aanverwante voorzieningen waaronder horeca en publieksgerichte dienstverlening. In deze voorstellen wordt een onderscheid gemaakt in kernwinkelgebieden, secundaire winkelgebieden en verspreide bewinkeling.

Kernwinkelgebied

- Binnen het kernwinkelgebied kennen de hierin aanwezige panden op de begane grond primair een winkelfunctie. Voor zover nog niet aanwezig wordt binnen een dergelijk gebied gestreefd naar een aaneengesloten winkelfront. Wonen op de begane grond wordt in het kernwinkelgebied derhalve ontmoedigd.
- Binnen de winkelfunctie is (dag)horeca toegestaan. Het betreft hier vormen van horeca die aansluiten bij winkelvoorzieningen (qua openingstijden (nagenoeg) overeengekomen).
- Binnen de winkelfunctie wordt eveneens begrepen publieksgerichte dienstverlening (bijvoorbeeld kappers, schoonheidssalons, reisbureaus, uitzendbureaus etc.).

Secundair winkelgebied

- Een secundair winkelgebied (waaronder ook buurt- en wijkcentra kunnen worden verstaan), kent een gemengde functie. Naast winkels kent een dergelijk gebied ook woningen, dienstverlening of ambachtelijke bedrijven.

Verspreide bewinkeling

- Om een winkelgebied compact te houden wordt voorgesteld verspreide bewinkeling tegen te gaan. Waar mogelijk wordt meegewerkt aan door pandeigenaren gewenste functiewijziging van winkel naar bijvoorbeeld wonen. Hoewel vanuit de detailhandelsstructuur gewenst, zou dit mogelijk ertoe kunnen leiden dat niet iedere aanvraag gehonoreerd zou kunnen worden.
- Uitbreiding aanwezige winkels buiten het kernwinkelgebied en het secundair winkelgebied wordt in principe niet toegestaan.

Voor de niet tot de "typische PDV" behorende winkelvestigingen wordt voorgesteld dat nieuwe winkels in principe zich binnen het kernwinkelgebied dienen te vestigen. Pas indien overtuigend kan worden aangetoond dat een dergelijke nieuwe vestiging/ontwikkeling op basis van beschikbare ruimte en/of ongewenste neveneffecten (zoals bijvoorbeeld te hoge verkeersintensiteit) binnen het kernwinkelgebied niet mogelijk is, komt het secundair winkelgebied, of in derde instantie eventueel verspreide bewinkeling, voor vestiging in aanmerking. Voor het ontwikkelen van nieuwe winkelruimte buiten het kernwinkelgebied wordt voorgesteld dat middels een onderzoek dient te worden aangetoond dat realisatie hiervan niet leidt tot een duurzame ontworpening van de detailhandelsstructuur.



Dieren

Uit de draagvlakanalyse komt naar voren dat in Dieren sprake is van een evenwichtig winkelaanbod met een lichte overschrijding in de dagelijkse sector. Buiten enkele eerdergenoemde winkels/horeca liggen er weinig tot geen mogelijkheden het winkelbestand uit te breiden. Mede gelet op de ontwikkelingen binnen de detailhandel in zijn algemeenheid, brengt dit MKB Reva tot de conclusie dat "behoud en versterken van het bestaande" in Dieren als uitgangspunt voor beleid moet worden gekozen.

kernwinkelgebied

Geadviseerd wordt in principe detailhandel buiten het kernwinkelgebied te ontmoedigen en nieuwvestigingen buiten dit gebied niet toe te staan.

Secundair winkelgebied

Gelet op de huidige fysieke structuur van Calluna ligt een verdere vergroting van Calluna, mocht de wens tot toevoeging van winkels/winkelruimte naar voren komen, voor zover MKB Reva kan inschatten niet voor de hand. Gelet op de huidige en mogelijk in de toekomst nog te verwachten leegstand, zal de aandacht eerder moeten liggen op het compact en aaneengesloten houden van het winkelgebied Dieren dan op uitbreiding hiervan. Om een eventuele toevoeging van winkels niet te frustreren zou vestiging van winkels in het als secundair winkelgebied in de tekening aangegeven deel van de Wilhelminaweg eventueel mogelijk kunnen worden gemaakt. Als voorwaarde om in aanmerking te komen voor een als vrijstelling in een op te stellen bestemmingsplan geldt, dat wordt aangetoond dat een dergelijke ontwikkeling geen verstorende werking heeft op het functioneren van het kernwinkelgebied (maar het liefst hierop juist aanvullend is) en vestiging binnen het kernwinkelgebied niet tot de mogelijkheden behoort.

Verspreide bewinkeling

Concentratie van winkels binnen het kernwinkelgebied en eventueel het secundair winkelgebied brengt met zich mee dat bestaande verspreide bewinkeling die wel inpasbaar is binnen het concentratiegebied dient te worden ontmoedigd. Geadviseerd wordt aan eventuele aanvragen voor uitbreiding hiervan geen medewerking te verlenen. Aanvragen voor een functieverandering van dergelijke winkels naar bijvoorbeeld wonen of dienstverlening zouden moeten worden gestimuleerd en welwillend worden benaderd.

Samenvatting inforaad/raadsbehandeling

- Kern van het beleid is het centraliseren en inkrimpen van het winkelgebied omdat er teveel m² winkeloppervlak is
- In het secundaire winkelgebied hoeven geen winkels weg, ook buiten het kernwinkelgebied blijven winkels behouden, als winkelier in secundaire gebied wil uitbreiden en het bp laat dat niet toe dan kan alleen medewerking worden verleend als dit een aanvullende werking heeft op het kernwinkelgebied.
- Het beleid kan nadelige consequenties hebben voor winkeliers die niet zijn gevestigd in het kernwinkelgebied en de wens hebben om uit te breiden; er moet echter ook worden gekeken naar het algemeen maatschappelijk belang
- Bij de raadsbehandeling wordt aandacht gevraagd voor afstemming met WWZ (voorzieningen nabij tehuizen).