

Politieke avond Westerveld

Voorstel

Vergadering van 26 oktober 2021

Aanvullend voorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Dwingeloo Aldi Valderseweg - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Het bestemmingsplan voor de verplaatsing Aldi naar Valderseweg is voor gewijzigde vaststelling naar de raad gezonden. Het voorstel is besproken tijdens de politieke avond op 31 augustus 2021. Nadien is besloten het voorstel voor besluitvorming door te schuiven naar 26 oktober a.s. De raad wilde graag inzage in het voorstel rondom de grondexploitatie van de locatie Valderseweg. Na behandeling op 31 augustus jl. is geconstateerd dat het bouwblok op de ontwerp bestemmingsplankaart niet goed opgenomen is. Deze fout kan (en moet) hersteld worden. De nota van zienswijzen, waar in het raadsbesluit naar verwezen wordt, wordt aangevuld en kan 26 oktober a.s. behandeld worden. Daarom stellen wij voor het voorstel tot gewijzigde vaststelling aan te vullen met dit voorstel en het raadsbesluit te vervangen door bijgevoegd raadsbesluit. In het vervangende raadsbesluit wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen. De aangevulde Nota van zienswijzen maakt deel uit van dit vervangende raadsbesluit.

Besluit

Besluitpunt 1

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen te besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen;
3. de analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan “Dwingeloo, Aldi Valderseweg”, bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000577-0002 gewijzigd vast te stellen;
4. het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000577-0003 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen;

Motivering

Aanleiding en context

Het ontwerp van de omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan zijn gezamenlijk ter visie gelegd door de toepassing van de coördinatieregeling. De omgevingsvergunning kan verleend worden op basis van het vastgestelde bestemmingsplan. Beide besluiten worden dan gelijktijdig gepubliceerd en zijn samen voor beroep vatbaar. Eventueel beroep wordt bij deze procedure binnen een half jaar behandeld en er volgt binnen dat half jaar een uitspraak. De omgevingsvergunning kan verleend worden mits passend in het nieuwe bestemmingsplan. Helaas is recent geconstateerd dat het bouwblok zoals dat op www.ruimtelijkeplannen.nl bij het ontwerpbestemmingsplan te zien is, niet klopt met de situering van het gebouw. Dit zal aangepast moeten worden. Dat is mogelijk aangezien het voorstel opgeschoven is naar 26 oktober. Dit kan aangepast worden door een ambtshalve wijziging op te nemen in de Nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling. Het bestemmingsplan zou al gewijzigd vastgesteld worden. In de Nota van zienswijzen zijn bij de conclusie de voorgestelde wijzigingen opgenomen. De juiste verbeelding (bestemmingsplankaart) wordt daar aan toegevoegd.

Beoogd resultaat

Deze fout voor de vaststelling van het bestemmingsplan herstellen door deze wijziging ambtshalve toe te voegen aan het raadsvoorstel en raadsbesluit.

Nadere informatie geven naar aanleiding van politieke avond d.d. 31 augustus jl.

Argumentatie

Deze fout op de verbeelding (bestemmingsplankaart) kan hersteld worden voor de vaststelling. Voorgesteld wordt om het bouwvlak gewijzigd vast te stellen. Aangezien het plan al op onderdelen gewijzigd wordt vastgesteld, kan deze wijziging toegevoegd worden aan de overige punten. Deze gewijzigde vaststelling is juridisch gezien de beste optie. Het bestemmingsplan is gecoördineerd met de vergunning ter inzage gelegd. En de omgevingsvergunning moet daarmee passen binnen het vast te stellen bestemmingsplan. Helaas is pas later geconstateerd dat een verkeerde verbeelding meegenomen is in de digitale aanlevering van het bestemmingsplan. Dus het ontwerpbestemmingsplan is met een verkeerde verbeelding (die van het voorontwerp) digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl gezet. Bestemmingsplannen moeten digitaal worden gemaakt. Dat is een set met allerlei bestanden zoals de toelichting, bijlagen en de verbeelding. In het maken van die set is helaas iets mis gegaan en is per abuis de plankaart van het voorontwerp gebruikt. Helaas is dat pas later in deze procedure opgevallen maar kan nog hersteld worden voor vaststelling. Het doet aan de inhoudelijke behandeling van het bestemmingsplan geen afbreuk. Het is niet nodig om het voorstel terug te halen en opnieuw te behandelen.

De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

Tijdens de politieke avond op 31 augustus jl. is een aantal vragen gesteld over de inhoud van het bestemmingsplan. Bij dit voorstel is een brief gevoegd waarin in hoofdlijnen een aantal zaken wordt verduidelijkt.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken

N.v.t.

Effect op het Minimabeleid

N.v.t.

Kanttekening en risico's

De indieners van de zienswijzen waren al geïnformeerd over het opschuiven van de raadsbehandeling. Zij worden van dit aanvullende voorstel op de hoogte gesteld. Door een recente uitspraak van de Raad

van State ("Varkens in nood arrest") kan een belanghebbende in beroep bij de Raad van State zonder eerst een zienswijze ingediend te hebben.

Aanpak/uitvoering en communicatie

Indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en de omgevingsvergunning verleend. Beide worden gelijktijdig gepubliceerd en liggen zes weken ter inzage. Een belanghebbende kan tegen beide besluiten in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan, indien er sprake is van een spoedeisend belang, een verzoek om voorlopige voorziening aanvragen.

Brief aan raad met verduidelijking wordt aan de griffie gezonden.

Integrale advisering

Intern_en_extern

Duiding integrale advisering

Overleg Grondzaken

Overleg Openbare Ruimte

Overleg Rho Adviseurs (adviseur Aldi)

Overleg Aldi

Evaluatie

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

In het kader van grondexploitatie ligt een afzonderlijk voorstel voor.

Eventuele planschade is opgenomen in de koop-ontwikkelovereenkomst.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen aangepast
2. Aangepast raadsbesluit vaststelling 26 okt 2021
3. brief aan raad

De raad van de gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Dwingeloo, Aldi Valderseweg”;

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan “Dwingeloo, Aldi Valderseweg” met ingang van 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 (zes weken) in het kader van de coördinatieregeling samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning voor een ieder zes weken ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis te Diever en het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal kon worden geraadpleegd;

dat in de betreffende publicatie de mogelijkheid is medegedeeld tot het indienen van schriftelijke- en mondelinge zienswijzen bij de raad;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging 4 zienswijzen zijn ingediend;

dat in de Nota van zienswijzen wordt ingegaan op de inhoud;

dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen te besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen;
1. de analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan “Dwingeloo, Aldi Valderseweg”, bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000577-0002 gewijzigd vast te stellen;
2. het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000577-0003 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen;

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 26 oktober 2021.

de griffier,
R. Weerneekers

de voorzitter,
H. Jager

Aan de leden van de raad

Datum	Ons kenmerk	Uw brief	Uw kenmerk
	305076		

Onderwerp
aanvullende informatie
voorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Aldi

Geachte leden van de raad,

Op 31 augustus jl. is het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Dwingeloo, Aldi Valderseweg” besproken tijdens de politieke avond.

I

Als eerste willen wij graag kort ingaan op de behandeling. In het collegevoorstel was uitgegaan van behandeling tijdens politieke avond op 7 september. De agendacommissie heeft op 17 augustus 2021 besloten dit voorstel op de agenda van de politieke avond van 31 augustus te zetten. Mede gelet op de vakantieperiode was er (te) weinig tijd om de indieners van zienswijzen tijdig te informeren en de stukken door te sturen aan uw raad voor behandeling. Uiteraard zijn wij er voorstander van om stukken vlot te behandelen maar wij verzoeken u wel rekening te houden met het tijdig kunnen informeren van derden en het tijdsbestek tussen besluitvorming college en het agenderen van stukken voor de raadsbehandeling. Het lijkt ons wenselijk voldoende tijd in te ruimen om stukken door te kunnen nemen en eventuele vragen te kunnen stellen.

II

Ten tweede, tijdens de politieke avond is een aantal vragen gesteld en is informatie gevraagd over de grondexploitatie. Besloten is het voorstel tot gewijzigde vaststelling door te schuiven naar 26 oktober a.s. Hierdoor kunt u eerst inzage krijgen in de grondexploitatie.

Aanvullend voorstel

Er is helaas een fout ontdekt bij de verbeelding (bestemmingsplankaart) van het ontwerpbestemmingsplan. Per ongeluk is de kaart uit het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen en daar paste het bouwplan niet in. Het bouwblok is aangepast aangezien het bouwplan ook aangepast was, mede naar aanleiding van inspraakreacties. Om deze fout te herstellen is een aanvullend voorstel aan uw raad gestuurd. De nota van zienswijze is aangevuld met een ambtshalve wijzigingsvoorstel wat betreft de verbeelding. De juiste kaart is opgenomen in de nota van zienswijze. Deze nota maakt deel uit van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling.

Opheffen supermarkt mogelijkheid Heuvelenweg

Het opheffen van de supermarkt-mogelijkheid aan Heuvelenweg is voor dit plan nodig omdat uit het onderzoek is gebleken dat een 3^e supermarkt in Dwingeloo niet aanvaardbaar wordt geacht. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan, de ladderonderbouwing. Deze onderbouwing maakt deel uit van een ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is daarom de locatie aan Heuvelenweg aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dat aan Heuvelenweg geen supermarkt meer gevestigd kan worden, is ook privaatrechtelijk overeengekomen tussen eigenaar en Aldi.

Tijdens de politieke avond werd er gediscussieerd over het feit of de locatie al dan niet tot het centrum winkelgebied behoorde en of door het vertrek van de Aldi geen leegstand ontstaat op de huidige locatie. Het gebied Heuvelenweg maakt planologisch geen deel uit van de bestemming “centrumdoeleinden” van het bestemmingsplan Dwingeloo, vastgesteld in 2018. Het heeft naast omliggende woonbestemmingen een aparte detailhandelsbestemming. Het gebied aan de overzijde behoort nog wel tot centrumdoeleinden, dat heeft te maken met de aanwezigheid van bedrijven aan die zijde van Heuvelenweg.



Los van de planologische situatie zien wij niet dat de bedrijven rondom de huidige vestiging van Aldi extra nadelige effecten zullen ervaren van de verplaatsing van Aldi. De afgelopen jaren hebben zich wisselingen voorgedaan qua gebruik van deze ruimten. Een Aldi is een supermarkt die doelgericht wordt bezocht. Op basis daarvan kan worden verondersteld dat Aldi geen keten is die leidt tot combinatiebezoeken waarvan andere type winkels of bedrijven sterk profiteren.

Gevolgen bestemmingsplan voor beide locaties

In de bestemmingsplanregels (artikel 4.5, zie hieronder) is opgenomen dat de supermarkt aan Valderseweg pas in gebruik genomen mag worden nadat de exploitatie van de supermarkt aan Heuvelenweg definitief is beëindigd. Daarmee ligt er een koppeling tussen Valderseweg en Heuvelenweg. De locatie aan Heuvelenweg houdt de detailhandelsbestemming maar een supermarkt is dan uitgesloten. Als het bestemmingsplan in werking treedt, dan geldt voor Heuvelenweg een detailhandelsbestemming zonder supermarkt en voor Valderseweg een mogelijkheid voor een supermarkt.

4.5 Voorwaardelijke verplichting

de supermarkt mag pas in gebruik worden genomen nadat de exploitatie van de supermarkt aan de Heuvelenweg 34H in Dwingeloo definitief is beëindigd.

Verkeer

Er is een mobiliteitsscan uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De conclusie is dat de vestiging van Aldi geen onacceptabele verkeerstoename met zich meebrengt. Recent is op de Valderseweg een verkeerstelling uitgevoerd als een nulmeting (voor de komst van Aldi). Na de vestiging van de Aldi zal de situatie geëvalueerd worden aan de hand van die meetgegevens en indien noodzakelijk zullen er maatregelen getroffen worden.

Monitoring van verkeersveiligheid wordt in de regel gedaan middels ongevallengegevens.

Uiteraard zijn wij als wegbeheerder verantwoordelijk de weginrichting. Er zijn plannen om (i.c.m. onderhoud) o.a. het kruispunt Valderseweg-Nijverheidsweg te gaan reconstrueren met daarbij ook specifiek aandacht voor de fietsers. Daarmee verwachten we een verbeterde verkeersveilige situatie te realiseren. Qua verkeersintensiteiten is niet de verwachting dat de komst van Aldi problemen gaat opleveren. Ten opzichte van de huidige situatie waarbij Aldi aan Heuvelenweg is gesitueerd, achten wij de nieuwe situatie per saldo beter voor de verkeersveiligheid doordat er geen zwaar verkeer meer door het dorp hebt. Daarmee wordt Heuvelenweg (als schoolfietsroute) ook ontlast. Aan de hand van (intensiteits)metingen kunnen we de nieuwe situatie monitoren.

Toegang brandweer

Zoals wethouder Smidt tijdens politieke avond heeft aangegeven, wordt samen met VRD gekeken naar een mogelijke nieuwe toegang naar de parkeerplaats bij de brandweerkazerne.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog aanvullende vragen heeft, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van het cluster Ruimtelijke Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

D.B. Bruijn-van den Berg	H. Jager
secretaris	burgemeester