

Aan de leden van de raad

VERZONDEN 05 OKT. 2021

Datum
4 oktober 2021

Ons kenmerk
301847

Uw brief

Uw kenmerk

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.

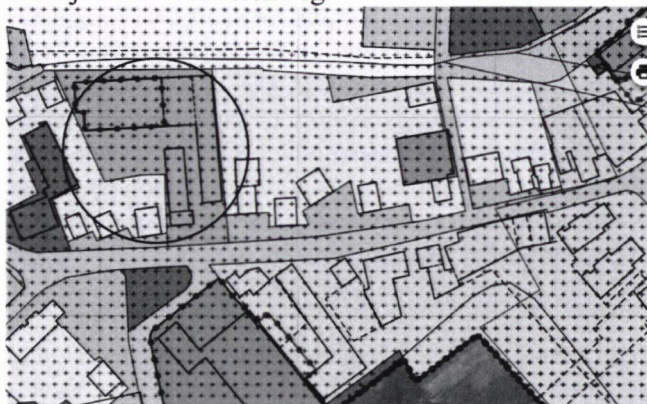
Aanvullend voorstel

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 bouwplan 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 oktober 2021

3 / 3

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 ongevalgegevens. 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

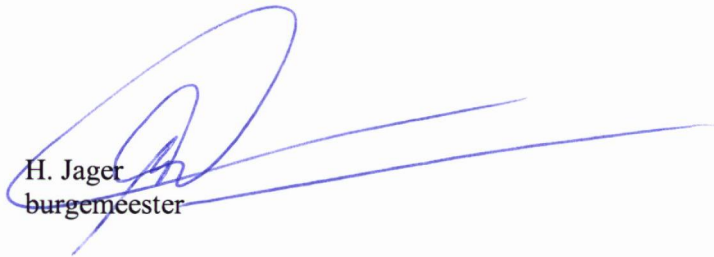
Zoals wethouder Smidt tijdens politieke avond heeft aangegeven, wordt samen met VRD gekeken naar een mogelijke nieuwe toegang naar de parkeerplaats bij de brandweerkazerne.

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
secretaris



H. Jager
burgemeester