

Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven”

Aanpassingen verbeelding

- Plangrens: Het plangebied wordt zodanig aangepast dat de plangrens in overeenstemming is met de samengestelde begrenzing van de bestemmingsplannen “Centrum” en “Vitaal Centrum Duiven”.
- Aanduiding ‘supermarkt – uitgesloten’ begrenzing zodanig aanpassen dat aan de noordzijde de begraafplaats buiten de aanduiding valt en aan de oostzijde de begrenzing ter hoogte van de Lidl aanpassen conform feitelijk gerealiseerde situatie.

Aanpassingen regels

- Artikel 1.8 inzake definitie supermarkt wordt als volgt aangevuld:
“Hieronder worden tevens de ondersteunende functies zoals kantoorruimte en magazijn verstaan.”
- In artikel 1.9 is de definitie van winkelvloeroppervlakte luidende:
“De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.”
gewijzigd in:
“De voor het publiek toegankelijke winkelruimte plus de zichtbare (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.”
- Aan artikel 3.2 wordt de bestemming ‘Gemengd’ toegevoegd. De tekst luidende:
“Aan de regels van de in artikel 3.1 genoemde ruimtelijke plannen worden aan de bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Detailhandel’, regels toegevoegd ten aanzien van supermarkten. Het betreft de volgende regeling:”
wordt gewijzigd in:
“Aan de regels van de in artikel 3.1 genoemde ruimtelijke plannen worden aan de bestemmingen ‘Centrum’, ‘Gemengd’ en ‘Detailhandel’, regels toegevoegd ten aanzien van supermarkten. Het betreft de volgende regeling:”
- Artikel 3.2.1 herformuleren. De tekst luidende:
“met dien verstande dat het totale winkelvloeroppervlakte in het plangebied niet meer bedraagt dan 3.950 m² en dat de winkelvloeroppervlakte per aanduiding niet meer bedraagt dan:”
wordt gewijzigd in:
“met dien verstande dat het totale winkelvloeroppervlakte ten dienste van supermarkten in het plangebied niet meer bedraagt dan 3.950 m² en dat de winkelvloeroppervlakte per aanduiding niet meer bedraagt dan:”
- Artikel 3.2.2 herformuleren zodat deze aansluit bij de beoogde intenties en expliciet sprake is van cumulatieve voorwaarden. De tekst luidende:
“Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de uitbreiding van bestaande supermarkten ter plaatse van de aanduidingen ‘overige zone - supermarkt 1’, ‘overige zone - supermarkt 2’ en ‘overige zone - supermarkt 3’ door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 aanhef indien:”
wordt gewijzigd in:
“Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de uitbreiding van bestaande supermarkten door middel van het verlenen van een

- omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:”
- Artikel 3.2.2 lid a wordt redactioneel aangepast. De tekst luidende:
“de totale winkelvloeroppervlakte van het supermarktaanbod in het plangebied niet meer bedraagt dan 4.550 m² wvo;”
wordt gewijzigd in:
“de totale winkelvloeroppervlakte van het supermarktaanbod in het plangebied bedraagt niet meer dan 4.550 m² wvo;”.
 - Artikel 3.2.2 lid b herformuleren, de tekst luidende:
“de totale, op grond van de geldende bestemmingsplannen toegestane, winkelvloeroppervlakte aan detailhandel in het plangebied per saldo niet toeneemt;”
wordt gewijzigd in:
“uitbreiding vindt uitsluitend plaats daar waar in geldende bestemmingsplannen reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouwmogelijkheden”.
 - Artikel 3.2.2 lid c wordt redactioneel aangepast, de tekst luidende:
“de uitbreiding niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – supermarkt uitgesloten;”
wordt gewijzigd in:
“de uitbreiding vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – supermarkt uitgesloten;”
 - Artikel 3.2.2 lid d wordt redactioneel aangepast, de tekst luidende:
“de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;”
wordt gewijzigd in:
“de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;”
 - Artikel 3.2.2 lid e redactioneel aanpassen, de tekst luidende:
“het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;”
wordt gewijzigd in:
“het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad;”
 - Artikel 3.2.2 lid g wordt redactioneel aangepast, de tekst luidende:
“de ontwikkeling ruimtelijk en milieukundig gezien inpasbaar is.”
wordt gewijzigd in:
“de ontwikkeling is ruimtelijk en milieukundig gezien inpasbaar.”
 - Artikel 3.2.3 omzetten van de afwijkingsbevoegdheid naar een wijzigingsbevoegdheid, in de titel aangeven dat de wijziging naast nieuwvestiging tevens kan gaan om omvangrijke uitbreiding (groter dan 600 m² wvo) en herformuleren zodat expliciet sprake is van cumulatieve voorwaarden. Het artikel luidende:
“Binnenplanse afwijking nieuwvestiging supermarkt
Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de nieuwvestiging van een supermarkt, alsmede een grotere uitbreiding van een supermarkt dan op grond van lid 3.2.2 onder a is toegestaan, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 aanhef en lid 3.2.2 onder a indien:”
wordt gewijzigd in:
“Wijzigingsbevoegdheid omvangrijke uitbreiding en nieuwvestiging supermarkt”
“Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de nieuwvestiging van een

supermarkt, alsmede een grotere uitbreiding van een supermarkt dan op grond van artikel 3.2.2 onder a is toegestaan, het plan wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:”

- Artikel 3.2.3 lid b herformuleren, de tekst luidende:

“de totale, op grond van de geldende bestemmingsplannen toegestane, winkel-vloeroppervlakte aan detailhandel in het plangebied per saldo niet toeneemt;”

wordt gewijzigd in:

“de uitbreiding dan wel nieuwvestiging vindt uitsluitend plaats daar waar in geldende bestemmingsplannen reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouwmogelijkheden”.

- Artikel 3.2.3 lid c herformuleren, de tekst luidende:

“de nieuwvestiging niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – supermarkt uitgesloten’;”

wordt gewijzigd in:

“de uitbreiding dan wel nieuwvestiging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – supermarkt uitgesloten’;”.

- Artikel 3.2.3 lid d wordt redactioneel aangepast, de tekst luidende:

“de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;”

wordt gewijzigd in:

“de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;”

- Artikel 3.2.3 lid e wordt redactioneel aangepast, de tekst luidende:

“het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;”

wordt gewijzigd in:

“het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad;”

- Artikel 3.2.3 lid g wordt redactioneel aangepast, de tekst luidende:

“de ontwikkeling ruimtelijk en milieukundig gezien inpasbaar is.”

wordt gewijzigd in:

“de ontwikkeling is ruimtelijk en milieukundig gezien inpasbaar.”

Aanpassingen toelichting

Algemeen

De bovenstaande wijzigingen in de regelgeving zijn naar analogie verwerkt in de toelichting. Dit betreft aanpassingen in paragraaf 2.1 en paragraaf 2.3.2.

Paragraaf 2.2.1

Op pagina 7 van de toelichting in paragraaf 2.2.1 derde alinea is abusievelijk een omvang van 5.630 m² wvo bestaand aanbod van supermarkten opgenomen. Dit is niet correct en wordt overeenkomstig het DPO aangepast in 5.550 m² wvo.

Paragraaf 3.10

Aan paragraaf 3.10 Economische uitvoerbaarheid wordt een passage inzake planschaderisico toegevoegd:

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. Op de percelen en panden waar in het nieuwe bestemmingsplan een vestiging van supermarkten bij recht wordt uitgesloten is immers nog de bestemming Centrum, Detailhandel, of Gemengd gevestigd. Deze bestemmingen maken het commercieel benutten van de percelen en panden

evengoed mogelijk. Uit de analyse blijkt dat een gebruik anders dan met supermarkten niet hoeft te leiden tot een waardedaling in het kader van planschade van het betreffende onroerende goed. Zo er al voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal optreden komt deze voor rekening van de gemeente. De gemeente beschikt daartoe over voldoende middelen.