



Raadsvergadering
28 november 2017

Agendapunt 6
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2017;

overwegende:

dat het college van burgemeester en wethouders medewerking wenst te geven aan de uitbreiding van het pand gelegen aan Diderna 13-43 en dit juridisch planologisch mogelijk wil maken door uw raad voor te stellen het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen;

dat het bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Diderna 13-43, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDN13-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 18 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren is gebracht;

dat deze zienswijze zorgvuldig is afgewogen, echter dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het onderhavige bestemmingsplan;

dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, zodat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld en door uw raad vastgesteld dient te worden;

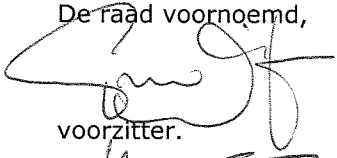
dat bij de vaststelling door uw raad gebruik zal worden gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam NL.IMRO.0275.BPDN13-ON01;

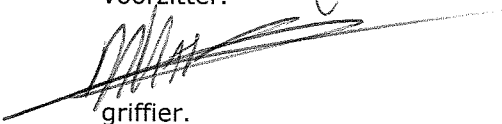
b e s l u i t :

- in te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Diderna 13-43 en de daarin opgenomen afwegingen en conclusies;
- het bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Diderna 13-43 als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDN13-VA01, in elektronische vorm en met een volledige verbeelding op papier, ongewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 28 november 2017

De raad voornoemd,


voorzitter.


griffier.



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
N. Olland

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
29 september 2017

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
3

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
14 november 2017

agendapunt

raadsvergadering
28 november 2017

agendapunt

onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Diderna 13-43.

INHOUD VOORSTEL

- Instemmen met de Zienswijzennota behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Diderda 13-43.
- Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Diderna 13-43.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Diderna 13-43, opdat de realisering van de uitbreiding van het pand Diderna 13-43 in juridisch planologisch opzicht mogelijk is.

2 Wat is de aanleiding?

Door de eigenaar van het winkelpand Diderna 13-43 is verzocht om medewerking aan een plan voor uitbreiding van het pand. Op 6 december 2016 is met initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot de gewenste ontwikkeling. Het plan voorziet in de mogelijkheid van uitbouw van de zijgevel en achtergevel van het winkelpand met circa 3 meter en de achtergevel met circa 1,8 meter waardoor het oppervlak op de begane grond zal worden uitgebreid met circa 230 m². Op deze wijze zal het pand een betere maatvoering krijgen. Door de uitbreiding ontstaat de mogelijkheid om op de kop van het pand twee ruimten te verhuren of één grotere winkel te faciliteren als trekker van het centrum. In stedenbouwkundig opzicht vormt de uitbreiding van het winkelpand Diderna 13-43 een positieve bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de entree van het winkelgebied. Het plan zal in die zin bijdragen aan de verbeterslag voor Calluna, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten Calluna.

Op dinsdag 14 februari 2017 heeft de initiatiefnemer de plannen voor het pand Diderna 13-43 aan de omgeving gepresenteerd, waar de plannen voor de uitbreiding van het pand positief werden ontvangen.

In vervolg daarop is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 mei 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld tot het indienen van zienswijzen.

Tijdens de zienswijzentermijn is één zienswijze ingediend door de eigenaar/belegger van nabij gelegen winkelpanden, waarin wordt aangevoerd dat de economische behoefte onvoldoende wordt duidelijk gemaakt en dat de parkeermogelijkheden niet toereikend zijn in verhouding tot de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft. Op de aangevoerde onderwerpen van de zienswijze wordt ingegaan in de bijgevoegde Zienswijzennota.

Gelet op de hierin opgenomen beantwoording van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader

Bestemmingsplan Dieren-Noord.
Nota van Uitgangspunten Calluna.
Detailhandelsstructuurvisie Dieren, Rheden, Velp.
Bestemmingsplan Parapluplan Archeologie Rheden 2013.
Wet ruimtelijke ordening.
Besluit ruimtelijke ordening.

4 Wat willen wij bereiken?

Door medewerking te verlenen aan herziening van het bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Het realiseren van de uitbreiding van het winkelpand kan mogelijk worden gemaakt door middel van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

6 Wat gaat het kosten?

Voor de procedure van het bestemmingsplan zijn leges geheven, welke door de initiatiefnemer zijn voldaan. De betreffende gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente en ten behoeve van de ontwikkeling zal verkoop van deze gronden plaatsvinden. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de grondprijs de kosten voor het bouwrijp maken zullen moeten dekken. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan het plan. De kosten voor het project zijn derhalve anderszins gedekt. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan door uw raad te worden vastgesteld.

7 Wat zijn de risico's?

Het plan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Bij een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid dat gegronde beroepen kunnen leiden tot wijziging of beëindiging van de procedure.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Op dinsdag 14 februari 2017 heeft de initiatiefnemer de plannen voor het pand Diderna 13-43 aan de omgeving gepresenteerd. De inloopavond werd bezocht door een aantal bewoners van de Tellegenlaan en het appartementencomplex boven de Emté. De plannen voor de uitbreiding van het pand werden positief ontvangen. Door de bezoekers werd aangegeven dat men blij was met het verbeteren van het gevelbeeld en het aantrekken van nieuwe winkels. Ook de verbetering voor de openbare ruimte werd als positief ervaren. Het plan wordt daarnaast gesteund door de ondernemersvereniging. Tijdens de zienswijzentermijn is één zienswijze ingediend door de eigenaar/belegger van nabij gelegen winkelpanden. In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat het plan voldoende draagvlak heeft.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De initiatiefnemer heeft de plannen voor het pand Diderna 13-43 aan de omgeving gepresenteerd en het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegd voor zienswijzen, waarbij één zienswijze is ontvangen. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit op de voorschreven wijze worden bekendgemaakt.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet van toepassing.

De Steeg, 29 september 2017

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.

BIJLAGE I

Aanvulling Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, Diderna 13-43

Nr.	Korte inhoud van de zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1	AKD, namens stichting Administratiekantoor Deruto en -----	
1a	Appellant voert aan dat er geen behoefte is aan uitbreiding van winkelruimte. - De behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling is niet aangetoond, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). - Met het plan worden louter de belangen van de initiatiefnemer gediend en om die reden is er geen sprake van een voldoende belangenafweging. - In de detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Rheden (d.d. 16 januari 2017) wordt ten aanzien van Dieren gesproken over een afname van 15% van het aantal consumenten dat lokaal winkelt. De leegstand in Dieren is voorts ongeveer 12%. Er is sprake van een dalende	-De ontwikkeling betreft uitbreiding van een bestaand winkelpand, met slechts 230m2, binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadrukkelijke motivering van de behoefte is daarom, gelet op de wettekst van de Ladder, in ieder geval niet noodzakelijk. (Door de Raad van State wordt het uitgangspunt gehanteerd dat voor stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking, in beginsel een ondergrens ligt bij een bvo vanaf 500 m2. Plannen van een kleinere omvang worden door de Raad van State in beginsel dus niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. In lijn met dit uitgangspunt van de Raad van State kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro, nu het gaat om een uitbreiding van slechts 230 m2 bvo.) - De voorgestelde uitbreiding van het pand is voor de eigenaar van belang om de bruikbaarheid en verhuurbaarheid ervan te verbeteren ten behoeve van toekomstige winkeliers. De ontwikkeling zal leiden tot een wenselijke kwalitatieve opwaardering. In de toelichting wordt wel een beschrijving gegeven van de behoefte en aanleiding van het plan. De achtergrond van deze ontwikkeling is gelegen in de wens om het winkelcentrum te verbeteren. In verband daarmee is samen met de winkeliers en de in het gebied aanwezige vastgoedeigenaren gewerkt aan een aanvalsplan dat voorziet in verbeteren van het winkelcentrum door onder meer het bestaande winkelareaal te optimaliseren en te moderniseren en daarnaast de openbare ruimte te vernieuwen. Ook de entree van het winkelcentrum vanaf de Tellegenlaan wordt verbeterd door modernisering van de gevel van het bestaande pand. Hiermee zijn alle betrokken belangen, die van de initiatiefnemer en van het winkelcentrum betrokken in de afweging. De ontwikkeling is verder getoetst op de planologische aanvaardbaarheid, waarbij alle relevante planologische aspecten zijn beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen planologische belemmeringen en bezwaren bestaan. -Voor de dorpen Velp, Rheden en Dieren is in de raadsvergadering van januari 2017 een nieuwe detailhandelsstructuurvisie Kiezen voor eigen kwaliteit opgesteld. Hierin wordt voor Dieren beschreven dat de versterking van het

BIJLAGE I

Aanvulling Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, Diderna 13-43

	koopkrachtbinding in zowel de dagelijkse als niet dagelijkse sector. Dit is te wijten aan een aantal factoren, zoals de opkomst van online winkels, vergrijzing en een krimpende bevolking. Gelet hierop valt niet in te zien waarom een uitbreiding van detailhandelsmogelijkheden planologisch aanvaardbaar zou zijn. Er bestaat geen behoefte aan meer detailhandel en zeker geen supermarkt in een gebied waar al vier supermarkten aanwezig zijn. Dit volgt ook uit het rapport 'Actualisatie DPO Dieren' van MKB Reva (d.d. 22 november 2013, dat er in opdracht van uw gemeente is opgesteld). - De aannames over verbeterde verhuurbaarheid van het pand worden niet onderbouwd. - Voordat nieuwe winkelmeters worden toegevoegd zou de huidige leegstand opgelost moeten worden. - Er bestaat - naar het oordeel van cliënten - behoefte aan een klein, overzichtelijk en uitnodigend centrum, waarbij de sfeer en het winkelplezier de boventoon voeren.	winkelaanbod plaats zou moeten vinden in het kernwinkelgebied. De ontwikkeling valt binnen het kader van het "behoud en versterken van het bestaande". Daarnaast is het streven om het winkelgebied aantrekkelijk te maken voor verblijf, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van winkelondersteunende horeca. Het betreffende winkelpand staat nu gedeeltelijk leeg en het plan is juist gericht op het oplossen van de leegstand. Het is op basis van de ervaring van de eigenaar dat deze er voor gekozen heeft zijn panden een upgradering te geven. Onder andere door een geringe uitbreiding van de winkelpanden. Het gaat in de onderhavige situatie om de geringe toevoeging per winkelpand en niet over de toevoeging van nieuwe winkels. Door deze geringe toevoeging verwacht de eigenaar juist dat de verhuurbaarheid van de panden zal toenemen en zodoende de leegstand wordt tegen gegaan, zoals indiener ook beoogt. Mede door het vergroten van de verhuurbaarheid van het onderwerpelijke pand wordt bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit van het winkelcentrum <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
1b	Appellant voert aan dat de parkeersituatie verslechterd. Het plan heeft nadelige gevolgen voor de parkeergelegenheid in de omgeving. Er wordt voor 12 parkeerplaatsen afgeweken van de parkeernormen in het bestemmingsplan. Voor dit aantal parkeerplaatsen zou, zo blijkt eveneens uit de toelichting, ontheffing worden verleend. De bestemming staat een discountsupermarkt toe. Voor een dergelijke functie geldt, op grond van het plan, een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Uitgaande van een uitbreiding van een	Met betrekking tot het parkeren is van belang dat het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is. Zoals geldt voor veel winkels die in dit winkelcentrum zijn gevestigd. Door de toename van het bvo met 230m2 zal er een nieuwe behoefte ontstaan aan 2,3 maal 2,5 (parkeernorm voor dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkelcentra <i>Nota parkeernormen 2015 Rheden</i>) 5,75, afgerond 6 parkeerplaatsen. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte moet worden uitgegaan van de bestaande functie. Dat er mogelijk een discountsupermarkt gevestigd kan worden doet daar niet aan af. Thans is een dergelijke vestiging in het geheel niet aan de

BIJLAGE I

Aanvulling Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, Diderna 13-43

discountsupermarkt met 230 m2 zouden er in ieder geval 10 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. Daarin voorziet het plan echter niet. Integendeel, het plan leidt juist tot een vermindering van het aantal aanwezige parkeerplaatsen. Het winkelcentrum zal daardoor op drukke dagen minder bezoekers kunnen aantrekken, omdat er onvoldoende parkeergelegenheid zal zijn. Daarnaast ontstaan er overlast als het terrein vol staat. De bereikbaarheid van de omliggende winkels wordt aangetast. Er is niet gemotiveerd waarom het plan desondanks toch in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. De parkeerplaatsen voor gehandicapten worden te ver van het winkelcentrum aangelegd, hetgeen de bereikbaarheid van het winkelcentrum voor deze (kwetsbare) doelgroep zal verslechteren.	orde. Echter indien er wel een dergelijke invulling van het pand zou plaatsvinden, dan zou dit een beperkte toename inhouden van 4 parkeerplaatsen. Ook deze geringe extra behoefte kan worden opgevangen op de aanwezige parkeerplaats. De precieze ligging van de gehandicaptenparkeerplaatsen worden met het onderhavige plan niet vastgelegd. In het kader van de mogelijke herinrichting van het gehele parkeerterrein zal ook aandacht kunnen worden besteed aan de ligging van de gehandicaptenparkeerplaatsen. Het parkeren voor winkelcentrum Calluna vindt plaats in het openbaar gebied en niet op het eigen terrein. Voor de uitbreiding van het winkelpand is om die reden een ontheffing nodig van de parkeernormen. Zoals deze ook is afgegeven voor andere bedrijven. In de omgeving van het plan bestaat een parkeeroverschot. Het naastgelegen parkeerterrein omvat 190 parkeerplaatsen en uit onderzoek blijkt dat op het parkeerterrein altijd nog parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De parkeerbehoefte verbonden met het plan, zal gezien het overschot in de openbare ruimte kunnen worden opgevangen op het bestaande parkeerterrein, waardoor er niet hoeft te worden voorzien in het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat in het kader van het samen met winkeliers en vastgoedeigenaren opgestelde aanvalsplan voor Calluna, mogelijkheden worden bekeken voor herinrichting van het naastgelegen parkeerterrein. Deze plannen zijn erop gericht om het terrein nog beter bruikbaar te maken. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
---	--

17.74

Raadsvergadering

6

Agendapunt

BIJLAGE I

Aanvulling Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, Diderna 13-43

--	--	--