

BIJLAGE Zienswijzennota

behoort bij raadsbesluit van 21 februari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg

	Lentink v.o.f. Ingekomen zienswijze d.d. 6 december 2016 Samenvatting:	
1.	De eigenaar van de grond, Veluwse Maas B.V. is niet de aanvrager van de omgevingsvergunning. Bovendien kan Veluwe Maas ook nu op haar gronden veel meer bouwen dan voor de vestiging van een Aldi-supermarkt nodig is. De toepassing van de coördinatieregeling is onjuist omdat de eigenaar van de grond niet dezelfde rechtspersoon is als de aanvrager van de omgevingsvergunning.	Veluwse Maas heeft ingestemd met deze bestemmingsplanherziening en de door Aldi aangevraagde omgevingsvergunning. Overigens heeft Aldi de betreffende gronden van Veluwse Maas gekocht en de overdracht zal over enige tijd plaatsvinden. Dat de eigenaar van de grond, waarvan de bestemming wordt gewijzigd, niet dezelfde rechtspersoon betreft als de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen op die grond, staat niet in de weg aan het toepassen van de coördinatieregeling.
2.	Het gelijktijdig behandelen van de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunning door middel van de coördinatieprocedure leidt tot grote ongewenste onduidelijkheid.	Tegen het besluit tot toepassing van de coördinatieregeling staat geen bezwaar en beroep open. Door de bestemmingsplanherziening en de gevraagde omgevingsvergunning met toepassing van de coördinatieregeling voor te bereiden is voor iedereen duidelijk wat het concrete bouwplan behelst. Dat het gelijktijdig behandelen van de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunning door middel van de coördinatieprocedure tot grote ongewenste onduidelijkheid leidt, delen wij dan ook niet.
3.	Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 maart 2015 is het onbegrijpelijk dat een wijziging van het bestemmingsplan nu wel de goedkeuring van de raad zou kunnen hebben.	Indertijd was nog geen sprake van concrete plannen van Veluwse Maas voor de herontwikkeling van gronden aan de Buitensingel, zodat de raad in redelijkheid de bestaande situatie als zodanig kon bestemmen. In de huidige situatie ligt er wel een concreet plan voor de herontwikkeling van de gronden op de hoek Buitensingel/Wilhelminaweg voor, waarvoor ook een omgevingsvergunning is aangevraagd.
4.	Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 maart 2015 is het onbegrijpelijk dat een wijziging van het bestemmingsplan nu wel de goedkeuring van de raad zou kunnen hebben. Veluwse Maas is ook in onderhavige kwestie niet de aanvrager van de omgevingsvergunning.	Indertijd was nog geen sprake van concrete plannen van Veluwse Maas voor de herontwikkeling van gronden aan de Buitensingel, zodat de raad in redelijkheid de bestaande situatie als zodanig kon bestemmen. In de huidige situatie ligt er wel een concreet plan voor de herontwikkeling van de gronden op de hoek Buitensingel/Wilhelminaweg voor, waarvoor ook een omgevingsvergunning is aangevraagd.

BIJLAGE Zienswijzennota

behoort bij raadsbesluit van 21 februari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg

5.	Bovendien kan Veluwe Maas ook nu op haar gronden veel meer bouwen dan voor de vestiging van een Aldi-supermarkt nodig is. Een grotere vlek van de gronden van Veluwe Maas een detailhandelsbestemming is niet op zijn plaats. Dit biedt de mogelijkheid om er elke willekeurige winkel te vestigen, hetgeen ook door de raad niet als gewenst wordt beschouwd.	In het voorliggende bestemmingsplan ligt er juist een kleiner bouwvlak ten behoeve van detailhandel. Het plan voorziet wel in een uitbreiding van de huidige Aldi-winkel, maar de bestaande bouwmogelijkheden voor detailhandel worden verminderd. De bouwmogelijkheden voor detailhandel wordt teruggebracht tot ca. 1.350 m ² . In de huidige situatie zijn er ter plaatse twee bouwvlakken aanwezig, namelijk het bouwvlak van de huidige Aldi winkel van 1.232 m ² en het bouwvlak van de voormalige winkels (slijterij/cadeauwinkel/bloemenwinkel) van ca. 372 m ² . De totale oppervlakte van beide bouwvlakken bedraagt (1.232 + 372 =) ca. 1.604 m ² . In de nieuwe situatie is er nog maar één bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van ca. 1.350 m ² , zodat dit bestemmingsplan een afname behelst van ca. 246 m ² . Ook wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor vestigen van (de verschillende vormen van) detailhandel niet uitgebreid.
6.	Als de woonbestemming wordt veranderd naar detailhandel, dan geeft dat geen zekerheid dat Aldi zich daar gaat vestigen en kan daar een nieuw winkelcentrum ontstaan. In het plangebied wordt het gedeelte detailhandel bestemming met ca. 1.500 m ² vergroot en blijft de mogelijkheid voor meer winkelbebouwing in dit plan aanwezig. Aldi geeft in haar brochure aan zij de mogelijkheid wil hebben om het pand in de toekomst te vergroten.	Er wordt inderdaad woonbestemming omgezet naar detailhandel. De bouwmogelijkheid van de inmiddels gesloopte woningen is geheel komen te vervallen en de bouwmogelijkheden voor detailhandel op de locatie worden zelfs ook minder. Zoals hiervoor gezegd, zijn er in de huidige situatie ter plaatse twee bouwvlakken voor detailhandel aanwezig, met een gezamenlijk oppervlakte van ca. 1.604 m ² . In de nieuwe situatie is er nog maar één bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van ca. 1.350 m ² . Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet bij recht in de mogelijkheid om het bouwvlak c.q. de door Aldi te realiseren supermarkt te vergroten.
7.	In het verleden is door twee wethouders geprobeerd om de Aldi, gevestigd op de hoek Buitensingel/Wilhelmina te verplaatsen naar het kernwinkelcentrum Calluna. Het Aldifiliaal is op de huidige plek gedurende 16 jaar gedoogd geweest.	Aldi is al tientallen jaren gevestigd aan de Buitensingel 77 en het gebruik van de grond ter plaatse ten behoeve van een supermarkt is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Dieren, witte vlekken". Er is derhalve geen sprake een gedoogsituatie.
8.	Aldi Groenlo B.V. heeft in 1979/1980 aan de toenmalige wethouders beloofd om zich te vestigen in het Calluna centrum. Aldi heeft zich echter nooit aan die belofte gehouden.	Met deze belofte zijn wij onbekend en is overigens niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure. Bovendien is Aldi Groenlo B.V. pas in of omstreeks 2005 opgericht en kan van een belofte in 1979/1980 door of namens Aldi Groenlo B.V. geen sprake zijn geweest.

BIJLAGE Zienswijzennota

behoort bij raadsbesluit van 21 februari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg

9.	Teneinde uitvoering te geven aan de nota uitgangspunten Callunaplein 2011 zijn in de vorige raadsperiode door de wethouder pogingen gedaan om het Aldifiliaal te vestigen op het Ericaplein. Dit bleek echter veel te duur. Nu komt het verzoek van Aldi, de rollen zijn omgedraaid, en de nieuwbouwkosten op de huidige plek of het Calluna centrum zijn gelijk.	De uitbreiding van de Aldi voorziet in een verbetering van de bestaande situatie op de locatie met minder oppervlakte aan detailhandel en is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt een aanvaardbare ontwikkeling. De vermindering van detailhandelsoppervlakte sluit aan bij ons beleid. Er zijn in het verleden verkenningen geweest om de supermarkt van Aldi aan de Buitensingel te verplaatsen. Een verplaatsing bleek (financieel) niet haalbaar te zijn.
10.	De aanzuigende werking van een nieuwe supermarkt wordt alleen maar groter, ten nadele van de Oranjebuurt en het kernwinkelcentrum Calluna.	De uitbreiding van de Aldi zal mogelijk leiden tot meer klanten voor deze winkel, maar van een aanzuigende werking kan als zodanig niet worden gesproken. En zoals hiervoor gezegd wordt juist de oppervlakte voor detailhandel op deze locatie verminderd.
11.	In het onlangs gepresenteerde DPO-rapport winkelvisie Dieren 2016/2017 van MKB REVA wordt sterk aangedrongen op concentratie van het kernwinkelgebied Calluna. Het Aldifiliaal ligt buiten het kernwinkelgebied. De gewenste ontwikkeling staat haaks op alle DPO-rapportages van MKB REVA 2008/2009 en 2016/2017 en de nota uitgangspunten openbare ruimte winkelgebied Dieren. Ook het Aanvalsplan centrum Dieren, door B&W aangenomen op 27 juni 2016 en door de raad ter kennisneming aangenomen op 27 september 2016, staat haaks op de bestemmingswijziging en schept precedents voor andere ondernemers buiten het winkelkerengebied Calluna.	Gelet op het feit dat het hier een bestaande winkelvestiging betreft en dat het plan bovendien leidt tot minder oppervlakte voor detailhandel op deze locatie, is deze ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Gelet hierop zal dit ook niet leiden tot ongewenste precedents.
12.	Als de deelnemers bij het opstellen van het Aanvalsplan op de hoogte waren geweest van de plannen van Aldi dan was dit meegenomen in het plan. Van ontmoediging van winkels buiten het centrum, zoals genoemd in het Aanvalsplan, is geen sprake.	Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kenbaar te maken. Dat het gemeentebestuur de inhoud van het Aanvalsplan heeft onderschreven na het sluiten van de overeenkomst met Aldi, maakt niet dat er door het gemeentebestuur niet transparant is gehandeld. Daarnaast is in ambtelijk overleg met het bestuur van Centrum Dieren, de opsteller van het Aanvalsplan, regelmatig contact geweest over ontwikkelingen op en om Calluna, inclusief de Aldilocatie.

BIJLAGE Zienswijzennota

behoort bij raadsbesluit van 21 februari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg

13.	Op 29 november 2016 heeft de raad de visie Wonen, Welzijn en Zorg aangenomen waarin wordt gewezen op het belang van woningen voor ouderen in de nabijheid van voorzieningen. De locatie op de hoek Buitensingel/Wilhelminaweg met de bestemming wonen, leent zich hier bij uitstek voor.	Ter beoordeling ligt de inhoud van het plan voor de uitbreiding van de Aldi. Het aanwijzen van de locatie hoek Buitensingel/Wilhelminaweg voor de bouw van levensloopbestendige woningen is niet aan de orde.
14.	De woonbestemming die tegen de karakteristieke schoolmeesters woning is voorzien is niet wenselijk. Dit bouwvlak is 5 maal groter dan die woning.	Dit is onjuist. Voor de betreffende woning is een bouwvlak voorzien dat overeenkomt met de bestaande woning.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing aan het bestemmingsplan