

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
N. Olland

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
18 januari 2017

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
1

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
7 februari 2017

agendapunt
7 (DS2)

raadsvergadering
21 februari 2017

agendapunt
4

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg te Dieren (supermarkt Aldi).

INHOUD VOORSTEL

- a In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg en de daarin opgenomen afwegingen en conclusies;
- b het bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDN14-VA01, in elektronische vorm en met een volledige verbeelding op papier, ongewijzigd vast te stellen;
- c geen exploitatieplan vast te stellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Op 27 september 2016 heeft uw raad besloten om een coördinatieprocedure te doorlopen voor de nieuwbouw van de Aldi, gelegen aan de Buitensingel 77 te Dieren. De ontwerp-besluiten van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning hebben zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend, gericht tegen beide (gecoördineerde) ontwerpbesluiten. De inhoud van de zienswijze wordt behandeld in de Zienswijzennota. Op basis van de beantwoording van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is tot het aanpassen van het bestemmingsplan en dat deze ongewijzigd kan worden vastgesteld door uw raad, waarna ook de omgevingsvergunning kan worden verleend (bevoegdheid college).

2 Wat is de aanleiding?

Door de Aldi is een plan opgesteld om de huidige supermarkt te herpositioneren en vernieuwen. In verband hiermee is verzocht om medewerking aan de nieuwbouw van de winkel aan de Buitensingel 77 te Dieren. De locatie van de Aldi is gelegen in het bestemmingsplan Dieren, witte vlekken, locatie 'hoek Wilhelminaweg-Buitensingel' te Dieren, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2013. Hierin is de locatie bestemd als 'Detailhandel, met een functieaanduiding dienstverlening' en de bestemming 'Wonen'. Per saldo neemt door dit plan de totale winkelloppervlakte op deze locatie af met circa 250 m².

Met de Aldi is een intentieovereenkomst gesloten in verband met dit plan en om het plan mogelijk te maken is een coördinatieprocedure gestart voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Bestemmingsplan Dieren, witte vlekken.
- Bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie Rheden 2013'.
- Wet ruimtelijke ordening.

4 Wat willen wij bereiken?

Door middel van deze procedure wordt medewerking verleend aan de uitbreiding van de Aldi op de locatie aan de Buitensingel 77 te Dieren.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 oktober 2016 tot en met 7 december 2016 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de termijn is een zienswijze ingediend, welke gericht is tegen beide ontwerpbesluiten. In deze zienswijze wordt met name stelling genomen tegen deze ontwikkeling vanwege principiële bezwaren. Er wordt aangevoerd dat het plan niet in overeenstemming is met de Winkelvisie Dieren 2016/2017, de Nota 'uitgangspunten openbare ruimte winkelgebied Dieren' en het Aanvalsplan Centrum Dieren. Hierover kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling leidt tot afname van ca. 246 m² aan oppervlakte voor detailhandel op deze locatie en als zodanig in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

De zienswijze wordt verder inhoudelijk behandeld in de bijbehorende Zienswijzennota en op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld en daarna zal ook de (gecoördineerde) omgevingsvergunning worden verleend.

De bekendmaking van deze besluiten zal op de wettelijk voorgeschreven wijze (gecoördineerd) gebeuren en ook de indiener van zienswijzen zal worden geïnformeerd. Tijdens de beroepstermijn kan tegen deze gecoördineerde besluiten beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 Wat gaat het kosten?

De kosten van de procedure worden op de initiatiefnemer verhaald door middel van het heffen van leges.

7 Wat zijn de risico's?

De financiële en procedurele risico's liggen bij de aanvrager.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het plan is goed ontvangen in de omgeving en dit blijkt ook uit het feit dat er tijdens de zienswijzentermijn vanuit de omgeving geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend. Er is wel een zienswijze, maar deze is niet afkomstig van omwonenden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan een goed draagvlak heeft.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Door de Aldi is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en is met een aantal betrokkenen rechtstreeks overleg geweest. Het plan is in zijn algemeenheid goed ontvangen in de omgeving en dit blijkt ook uit het feit dat er vanuit de omgeving geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend. Zoals gezegd is er wel een zienswijze ingediend, maar deze is niet afkomstig van omwonenden en de zienswijze is van principiële aard.

De Steeg, 18 januari 2017

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.



Raadsvergadering
21 februari 2017

Agendapunt 4
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2017;

b e s l u i t :

- a in te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg en de daarin opgenomen afwegingen en conclusies;
- b het bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie hoek Buitensingel-Wilhelminaweg als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDN14-VA01, in elektronische vorm en met een volledige verbeelding op papier, ongewijzigd vast te stellen;
- c geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 21 februari 2017

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

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 winkelkerngebied 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



Raadsvergadering
27 september 2016

Agendapunt 5
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 juli 2016;

b e s l u i t :

de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het project van de vernieuwing van de supermarkt Aldi aan de Buitensingel 77 te Dieren, kadastrale percelen Dieren, sectie U, nrs. 1851, 2824, 4060, 4061, 4062 en 4823.

De Steeg, 27 september 2016

De raad voornoemd,

voorzitter.

pvv. griffier.



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
N. Olland

Begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
22 juli 2016

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
20 september 2016

agendapunt

raadsvergadering
27 september 2016

agendapunt

onderwerp
Procedure coördinatieregeling voor bouwplan Aldi in Dieren.

INHOUD VOORSTEL

Instemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) voor het plan voor vervangende nieuwbouw van de Aldi aan de Buitensingel in Dieren.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30) is een coördinatieregeling voorzien om meerdere vergunningstrajecten in complexe projecten te kunnen bundelen in één procedure (bijv. Traverse Dieren - provinciale coördinatieregeling).

Een coördinatieprocedure houdt in dat alle besluiten, zoals het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen, met betrekking tot het ruimtelijke project in één wettelijke procedure worden gebundeld. Deze regeling kan ook bij kleinere projecten worden ingezet en procesmatig voordeel opleveren.

In een reguliere situatie zou eerst de bestemmingsplanprocedure worden afgerond en daarna een omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend. Voor de omgevingsvergunning geldt dan weer opnieuw een bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

De coördinatieregeling heeft als voordeel dat de benodigde omgevingsvergunning gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gaat. Er kan in één keer tegen alle gecoördineerde besluiten worden gereageerd en er staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor kan er aanzienlijke tijdswinst worden behaald.

De coördinatieregeling betekent meer transparantie voor de burger door de gelijktijdige behandeling en duidelijke samenhang van het bestemmingsplan en het bouwplan zichtbaar is, maar tegen het plan bestaat nu geen dubbele beroepsgang.

Het besluit tot toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling is een bevoegdheid van de raad en moet voorafgaand aan de procedure worden genomen. Het gaat hier nu dus om een procedureel besluit op grond van de Wro.

Ontwikkeling Aldi

Het toepassen van de coördinatieregeling is verzocht door de Aldi, gevestigd aan de Buitensingel 77 te Dieren. Door de Aldi is een plan opgesteld om de huidige supermarkt te herpositioneren en vernieuwen. Al op 26 november 2013 heeft ons college in principe ingestemd met het ontwikkelen van dit plan voor de Aldi in Dieren. Daarbij zijn de ruimtelijke kaders met betrekking tot deze ontwikkeling vastgelegd. De Aldi heeft een communicatietraject gestart over het plan en de resultaten daarvan zullen worden meegewogen en beoordeeld bij de bestemmingsplanprocedure.

Voor het plan van de Aldi zullen dan het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning samen met het ontwerpbestemmingsplan in procedure kunnen gaan. Er wordt dan één publicatie gedaan, waarna beide ontwerpbesluiten gezamenlijk ter inzage worden gelegd.

2 Wat is de aanleiding?

De locatie van de Aldi is gelegen in het bestemmingsplan Dieren, witte vlekken, locatie 'Hoek Wilhelminaweg - Buitensingel' te Dieren, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2013. Hierin is de locatie bestemd als 'Detailhandel, met een functie aanduiding dienstverlening' en de bestemming 'Wonen'.

Met de Aldi is een intentieovereenkomst gesloten in verband met dit plan en de benodigde planologische procedure. Geconcludeerd is dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is en hieraan medewerking kan worden verleend.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Bestemmingsplan Dieren, witte vlekken.
- Bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie Rheden 2013'.
- Wet ruimtelijke ordening.

4 Wat willen wij bereiken?

De coördinatieregeling toepassen ten behoeve van het plan van de Aldi aan de Buitensingel 77 te Dieren.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Wanneer de raad heeft ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling zal de formele procedure voor het plan van de Aldi kunnen worden gestart. In de publicatie voor de formele procedure zal worden uitgelegd dat de coördinatieregeling van toepassing is.

6 Wat gaat het kosten?

De kosten van de procedure worden verhaald door middel van het heffen van leges.

7 Wat zijn de risico's?

De procedure risico's zijn voor de aanvrager.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het voorstel betreft nu in feite slechts een procedurele stap waarvoor het draagvlak niet relevant is. Wat betreft het draagvlak voor het plan van de Aldi kan worden opgemerkt dat de Aldi met een communicatietraject bezig is, om de omgeving te informeren over het bouwplan en de gevolgen. Het resultaat van dit communicatietraject zal worden ingevoegd en meegewogen in de formele procedure.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Zoals gezegd betreft het hier nu slechts een procedureel besluit. De communicatie tijdens de nog te starten formele procedure (Wro) zal op de wettelijke voorgeschreven wijze plaatsvinden. Bij de publicaties zal worden toegelicht dat de coördinatieregeling van toepassing is.

De Steeg, 22 juli 2016

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.



Aldi Groenlo B.V.
T.a.v. de heer D. de Klerk

Zuidgang 2
7141 JK GROENLO

datum 6 maart 2017	zaaknummer 442182	uw brief/kenmerk
behandeld door mevrouw H. Buijs JB	doorkiesnummer (026) 49 76 911	bijlage(n) div.
onderwerp Omgevingsvergunning.		

Geachte heer De Klerk,

Op 7 september 2016 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt op het perceel Buitensingel 77 te Dieren. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 442182. Het betreft een aanvraag voor de activiteiten:

- bouwen;
- gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (hierna: planologisch strijdig gebruik);
- reclame;
- inrit/uitweg.

In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten op grond van de artikelen:

- 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10;
- 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12;
- 2.2 lid 1 onder h in combinatie met 2.18;
- 2.2 lid 1 onder e in combinatie met 2.18;

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 3.30 van Wet ruimtelijke ordening en het raadsbesluit/coördinatiebesluit van 27 september 2016 u een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een supermarkt alsmede het aanleggen van een uitweg op het perceel Buitensingel 77 te Dieren, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, nummers 4823, 1851, 2824, 4062, 4060 en 4061.

De bijgevoegde gewaarmerkte bijlagen moeten als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en worden geacht deel uit te maken van dit besluit.

Procedure

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de raad op 27 september 2016 een coördinatiebesluit genomen, waardoor de regeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Op grond hiervan wordt het besluit voor de omgevingsvergunning gecoördineerd voorbereid met het daarvoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan.

In plaats van de reguliere Wabo-procedure is daarom afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing op de voorbereiding.

Activiteiten 'bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik'.

De activiteit 'bouwen' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Woningwet;
4. het Bouwbesluit 2012;
5. de bouwverordening;
6. het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Dieren, witte vlekken locatie Buitensingel/Wilhelminaweg" en "Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en recreatief medegebruik Buitenplaatsen";
7. de Welstandsnota, Gemeente Rheden, 2012;
8. het Mandaatbesluit Rheden 2015-2.

Motivering

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo een grote rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, kunnen en moeten wij de vergunning verlenen. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Bouwbesluit 2012

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

b. Bouwverordening

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening.

c. Vigerende bestemmingsplan

Het project is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Dieren, witte vlekken locatie Buitensingel/Wilhelminaweg" en "parapluplan Archeologie Rheden 2013 en recreatief medegebruik Buitenplaatsen" en gelegen op gronden met als bestemmingen "Detailhandel" en "Wonen". Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 4 van deze voorschriften. Er wordt geheel buiten het bouwvlak gebouwd en tevens op grond met de bestemming "Wonen".

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag van een activiteit 'bouwen' welke in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo. Een aanvraag om een dergelijke vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor een activiteit, welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, slechts verleend worden in de volgende gevallen:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse regels),
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, bijlage II, van het Bor: planologische kruimelgevallen) of,
- 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij kunnen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' verlenen voor het in afwijking van het bestemmingsplan bouwen van een supermarkt, indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor deze locatie is een bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Buitensingel 77, in voorbereiding. Gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is het ontwerp van dit bestemmingsplan in procedure gebracht. De daarin opgenomen ruimtelijke onderbouwing geldt ook voor de verlening van de omgevingsvergunning. Het ingediende bouwplan voor de Aldi aan de Buitensingel 77 is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' heeft het college een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Instemmen met het project levert in onze optiek een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Realiseren van het project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat voor het in afwijking van het bestemmingsplan bouwen van een supermarkt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' verleend kan worden.

Zienswijze

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo (activiteit planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd op de infopagina 'de Rhedenaar' van de Regiobode van 26 oktober 2016 en de Staatscourant van 26 oktober 2016. De ontwerpbeschikking heeft van 27 oktober 2016 tot en met 7 december 2016 ter inzage gelegen bij het Domein Ruimte in het gemeentehuis te De Steeg. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Voor de inhoudelijke zienswijze en de weerlegging hiervan verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota. Deze zienswijzennota maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit. De ingediende zienswijzen vormen voor ons geen aanleiding om af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

d. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de Welstandscommissie getoetst aan de bepalingen van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. De commissie heeft op 27 september 2016 positief geadviseerd. Het college ziet geen aanleiding om van dit advies af te wijken. Het advies van de Welstandscommissie moet als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit.

Activiteit Reclame

De activiteit 'reclame' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. artikel 4:15 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rheden (APV);
3. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);

4. de Welstandnota, Gemeente Rheden, 2012;
5. het Mandaatbesluit Rheden 2015-2.

Motivering

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'reclame' spelen de weigeringsgronden uit artikel 4:15, lid 5 van de APV een grote rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, kunnen wij de vergunning verlenen. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van de reclame is, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is de reclame door de welstandscommissie getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Rheden. De commissie heeft op 27 september 2017 positief geadviseerd. Het college ziet geen aanleiding om van dit advies af te wijken. Het advies van de welstandscommissie moeten als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en wordt u toegezonden als bijlage bij dit besluit.

b. Verkeersveiligheid

De onderhavige reclame brengt de verkeersveiligheid niet in het geding.

c. Overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaak

De onderhavige reclame veroorzaakt geen onredelijke of onevenredige overlast voor gebruikers van in de nabijheid gelegen onroerende zaken.

d. Tegengaan van wildgroei

Er is sprake van een herkenbare relatie tussen onderhavige reclame en de activiteiten die plaatsvinden in of op de onroerende zaak waarop de reclame betrekking heeft. Er is geen sprake van wildgroei.

Activiteit Inrit/uitweg

De activiteit 'inrit/uitweg' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rheden (APV);
4. het Mandaatbesluit Rheden 2015-2.

Motivering

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'inrit/uitweg' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2:12 lid 3 van de APV een grote rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, kunnen wij de vergunning verlenen. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Verkeersveiligheid

De onderhavige inrit/uitweg brengt de verkeersveiligheid niet in het geding.

b. Openbare parkeerplaats

De onderhavige inrit/uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

c. Openbaar groen

Het openbaar groen wordt door de inrit/uitweg niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

d. Andere uitweg

Er is geen sprake van een inrit/uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

Uw aanvraag voldoet, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, aan de gestelde eisen, en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo). U mag dus voor het einde van de beroepstermijn –gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit bekend is gemaakt– geen gebruik maken van de vergunning;
2. het is mogelijk dat belanghebbenden een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, om te voorkomen dat u tijdens de beroepsprocedure van uw vergunning gebruik maakt. Als de voorzieningenrechter het verzoek toewijst, betekent dit dat u -in ieder geval voorlopig– geen gebruik kunt maken van uw vergunning;
3. de houder van de vergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan een medewerker Domein Ruimte ter inzage wordt gegeven;
4. de houder(ster) van de vergunning geeft de gemeente kennis van:
 - a. het begin van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - b. het begin van grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren;
 - c. het begin van het storten van beton ten minste een dag tevoren;
 - d. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten **24 uur van tevoren**;
 - e. de voltooiing van de onderdelen van het bouwwerk.

Bij voorkeur ontvangen wij uw melding, onder vermelding van uw zaaknummer, digitaal via bouwtoezicht@rheden.nl. Wanneer u geen beschikking heeft over internet, kunt u de melding telefonisch doorgeven bij het Klant Contact Centrum, telefoon (026) 49 76 911, bereikbaar op maandag t/m donderdag van 08.30 uur tot 17.00 uur, en op vrijdag tot 12.30 uur.

5. Ten aanzien van de constructieberekeningen wordt het volgende opgemerkt:

- 3 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen funderingsberekeningen te worden overlegd;
- Ter nadere goedkeuring dienen indienen de tekeningen en berekeningen van de systeemvloeren en overige prefab onderdelen en detailberekeningen en tekeningen van de staalconstructie te worden overlegd.
- Bij berekening van stabiliteit is voor zuiging met factor 0.4 gerekend. Dit moet 0.5 zijn conform tabel NB.6-7.1 van NEN-EN 1991-1-4. Er is geen wrijving op het dak meegenomen in de totaalbelasting. Met voorgenoemde vergrotende factoren voldoet verband niet meer van blz. 7. Alle verbanden worden zwaarder belast, dus alle onderdelen dienen te worden gecontroleerd met de verhoogde belasting;
- Van alle in het werk te storten onderdelen dienen de uitvoeringsstukken, tekeningen en berekeningen te worden ingediend;
- De ingediende constructie tekeningen hebben de status “voorlopig”.
- Bij de berekeningen wordt ook verwezen naar bijlage L en R; de laatste bijlage is bijlage H.
- De ligger DL13 is een IPE 600 die t.g.v. wind aan de onderzijde (onderflens) wordt belast door de gevelpui om zwakke as. Aangetoond moet worden dat deze ligger voldoet;

6. Ten aanzien van de voorzieningen ten behoeve van de brandveiligheid wordt het volgende opgemerkt:

- Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen en melding brandveilig gebruik is het document Toetsing Bouwbesluit 2012 met als projectnummer 13_073 ingediend. Er wordt in dit rapport een opsomming gemaakt van het Bouwbesluit. Echter is het noodzakelijk dat de betreffende onderdelen vanuit brandveilig bouwen en gebruik terug te vinden zijn op tekening. In het rapport is niet aangegeven dat de van toepassing zijnde voorschriften ook daadwerkelijk worden aangebracht. Het is noodzakelijk dat de vertaalslag van de voorschriften op tekening worden gezet;

7. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat vanwege burgemeester en wethouders voor zover nodig:
 - a. de hoogte van de weg ter plaatse is aangegeven;
 - b. de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet.

8. Op grond van artikel 4.1 lid 1 van Regeling bouwbesluit 2012 moet het bouwafval (en sloopafval) op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties (voor zover aanwezig):
- gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz 9);
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval.

Voor genoemde fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie 'overig afval' moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Voor genoemde verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens fabrikant of leverancier.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het scheiden van de fracties b tot en met j, indien de logistieke situatie daartoe aanleiding geeft of indien naar verwachting de hoeveelheid per fractie dermate gering is dat het niet redelijk is het scheiden in afzonderlijke fracties te eisen.

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, binnen zes weken in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Beroep kan worden aangetekend door:

- belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbesluit;
- belanghebbenden die willen ageren tegen eventuele wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpbesluit in het definitieve besluit zijn aangebracht;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat het hen niet kan worden verweten dat zij eerder geen zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijlde spoed dat vereist, gelet op de betrokken belangen, aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag vragen het besluit te schorsen tot de beslissing op beroep is genomen.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het weekblad 'Regiobode'.

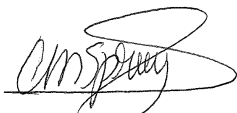
Afschrift

Een afschrift van dit besluit hebben wij verzonden aan Kienhuis Bouwmanagement te Almelo (per mail).

Vragen?

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw H. Buijs van het team Omgevingsplannen en Vergunningen via telefoonnummer (026) 49 76 911 of per e-mail h.buijs@rheden.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,



Mw. Drs. C.M. Spruijt,
Teammanager Omgevingsplannen en Vergunningen
Domein Ruimte.

Datum van verzending: **6 maart 2017**

Mededelingen

1. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende een periode van 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht (artikel 2:33 lid 2 onder a van de Wabo).
2. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond, ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen en dergelijke is een vergunning op grond van artikel 2:10A van de Algemene Plaatselijke Verordening Rheden vereist. Deze vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij ons college. Bouwmaterialen en dergelijke die zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente verwijderd worden.
3. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning heeft de gemeente niet nagegaan of de bouw voldoet aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder betreffende het burendrecht en andere, uit het eigendomsrecht van derden voortvloeiende, rechten.
4. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouw mogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
5. Wanneer sloopafval in de vorm van historisch waardevol materiaal vrijkomt, kunt u dat -in verband met behoud en hergebruik- afvoeren naar het Historisch Bouwfragmentendepot Monumentenwacht Gelderland, Landgoed de Mellard, Hoogsestraat 10 te Valburg. Dit depot wordt bestuurd door Monumentenwacht Gelderland (info@monumentenwacht-gld.nl).
6. Als u overleg wenst of al dan niet sprake is van historisch waardevol materiaal, kunt u hierover contact opnemen met mevrouw J. Roselle van het team Omgevingsplannen en Vergunningen via telefoonnummer (026) 49 76 437.