

Eindverslag inspraak en vooroverleg

**Voorontwerp bestemmingsplan
“Aldi Opheusden”**

Augustus 2015

Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan “Aldi Opheusden”

1. Inleiding

Initiatiefnemer Aldi is voornemens om de Aldi supermarkt in Opheusden te verplaatsen, aangezien de supermarkt op de huidige locatie aan de Dorpsstraat niet door kan met de bedrijfsvoering. In overleg met de gemeente is er gekozen voor het Damconterrein gelegen aan het parkeerterrein bij de Albert Heijn aan Swaenenstate te Opheusden. De nieuwbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Via een bestemmingsplanherziening kan medewerking worden verleend.

2. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan “Aldi Opheusden” heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de “Inspraakverordening gemeente Neder-Betuwe 2008”. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 30 april 2015 tot en met 10 juni 2015 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket van de Fysieke pijler in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Het Gemeentenieuws van 29 april 2015, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie omtrent het voorontwerp binnen de termijn kenbaar te maken. Daarnaast is een ieder uitgenodigd voor de inloopavond, die heeft plaatsgevonden op 20 mei in de Notenbalk, Hamsestraat 6 te Opheusden.

3. Inspraakreacties en ontvankelijkheid

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke inspraakreactie is gebruik gemaakt, door:

1. Dicobouw, postbus 17, 6659 ZG Wamel (ingekomen 26 maart 2014 en aangevuld op 10 juni 2015)
2. De heer W. Bor namens diverse ondernemers Dorpsstraat Opheusden (Keurslagerij & Catering Willem Bor, Etos Roelofsen, Van Walsem DHZ, Van Binsbergen Bloemen, Village collection, Hommeltje kinderkleding), Swaenenstate 2a, 4043 KE Opheusden (ingekomen 1 april 2014)
3. Winkeliers Vereniging Opheusden, p.a. Kerklaan 3, 4043 ME Opheusden (ingekomen 14 april 2014)
4. Niek van Hunnik wonen en slapen, Postbus 10, 4043ZG Opheusden (ingekomen 14 november 2014)
5. Bierman Advocaten namens de heer J. van de Wardt, Brederode 32, 6669 GL Dodewaard en de heer J. van Hunnik, Jasappel 41, 6662JD Elst (ingekomen op 10 juni 2015)
6. Piet van Walsem vof, Dorpsstraat 2a, 4043 KK Opheusden (ingekomen 10 juni 2015)

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ontvangen.

Ontvankelijkheid

Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van 30 april 2015 tot en met 10 juni 2015. De reacties onder 1 t/m 4 zijn voor de termijn ingediend. Aan deze indieners is medegedeeld dat hun bezwaar/reactie met de inspraakprocedure zou worden meegenomen. De overige schriftelijke inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. De inspraakreacties zijn allen inhoudelijk gemotiveerd en derhalve ontvankelijk

4. Behandeling inspraakreacties

De schriftelijk inspraakreacties worden hieronder behandeld. De desbetreffende brief is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

1. Dicobouw, postbus 17, 6659ZG Wamel

De inhoud van de inspraakreactie met de aanvulling is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

- a. Negatieve gevolgen voor de winkelstructuur en voor omliggende winkeliers.
- b. In het verleden afspraken gemaakt over Aldi op huidige locatie met inbegrip van parkeren, laden en lossen etc.
- c. Er is geen sprake van een detailhandelsbestemming op het Damconterrein.
- d. Het plan is in strijd met de visie van de provincie

Oordeel college:

Ad a

Uit de effectenrapportage van Adviesburo Kardol van 16 mei 2013 blijkt dat een kleine vergroting van het oppervlak aan supermarkt passend is in Opheusden. Voor de Aldi is een vergroting van het oppervlak aan winkelruimte essentieel om aan de eisen van deze tijd te kunnen voldoen. Aan de Dorpsstraat is de noodzakelijke uitbreidingsruimte voor de Aldi niet voorhanden. De noodzakelijke uitbreidingsruimte is gevonden op het Damconterrein, Hamsestraat 14 te Opheusden, liggende aan de bestaande parkeerplaatsen bij de Albert Heijn. Dit terrein sluit aan bij de huidige centrumontwikkeling en op deze wijze blijft er een sterk supermarktcluster behouden. Door de clustering zal de gezamenlijke aantrekkingskracht van de supermarkten worden vergroot omdat combinatiebezoek aan beide winkels gemakkelijker wordt. Van de verplaatsing van de Aldi zullen andere kleinere winkels in het dorp niet direct kunnen profiteren. Gezien het feit dat de supermarkten nu al zo dicht tegen elkaar aanliggen en de uitbreiding beperkt is, zal dit volgens de effectenrapportage van Adviesburo Kardol geen grote gevolgen hebben voor het functioneren van de andere winkels. Een omzetreductie van andere dagwinkels in Opheusden ligt dan volgens dit rapport ook niet voor de hand. Ondanks deze visie van adviesburo Kardol kunnen wij ons voorstellen dat het combinatiebezoek van de Aldi met andere dagwinkels aan de Dorpsstraat zal verminderen. Aan de andere kant wordt het parkeren aan de Dorpsstraat voor de dagwinkels beter doordat bezoekers van de Aldi veelal op het parkeerterrein achter Swaenenstate zullen parkeren. Dit kan weer een positieve uitwerking hebben. Verder kan de invulling van het vrijkomende pand weer voor een extra impuls/nieuwe aantrekkingskracht zorgen. Van een aantasting van de detailhandelsstructuur is daarom geen sprake.

Ad b

In het verleden werd de huidige locatie van de Aldi aan de Dorpsstraat gezien als een goede locatie. Om te kunnen voldoen aan de huidige eisen is een vergroting van het winkeloppervlak van de Aldi noodzakelijk. Dit kan niet op de huidige locatie. Verder leidt het laden en lossen ter plaatse tot opstoppen en verkeersonveilige situaties. Ook voor de consument die met de winkelwagens vaak op de weg moeten staan om de auto te laden is het niet veilig. De Dorpsstraat is aan de noordzijde van Opheusden de enige volwaardige ontsluiting. Door bovengenoemde problemen stagneert de verkeerscirculatie bij deze ontsluiting. Met de verplaatsing van de Aldi naar de Damcon-locatie worden genoemde problemen ondervangen en blijft er een sterk supermarktcluster behouden voor Opheusden.

Ad c

Het Damconterrein heeft nu een bedrijvenbestemming. Het omzetten naar een detailhandelsbestemming is een beter passende bestemming welk goed aansluit bij de omliggende bestemmingen.

Ad d

Het doel van het provinciaal beleid is het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelstructuur in Gelderland die bijdraagt aan de vitaliteit van steden en dorpen. De positie van de bestaande winkelgebieden staat centraal. De verplaatsing van de Aldi is hiermee niet in strijd. De Aldi is essentieel om een goed supermarktcluster te behouden voor Opheusden en zo de leefbaarheid/vitaliteit van het dorp te behouden. De Aldi moet om de aan de eisen van deze tijd te kunnen voldoen uitbreiden. Dit kan niet op de huidige plaats. Om een uiteindelijke sluiting te voorkomen is een verplaatsing noodzakelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de provinciale visie ten aanzien van detailhandel nadrukkelijker worden opgenomen.

Conclusie: De inspraakreactie geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

2. De heer W. Bor namens diverse ondernemers Dorpsstraat Opheusden (KeurslagerIJ & Catering Willem Bor, Etos Roelofsen, Van Walsem DHZ, Van Binsbergen Bloemen, Village collection, Hommeltje kinderkleding), Swaenenstate 2a, 4043 KE Opheusden

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

- a. In strijd met de visie van de gemeente om food branches te centraliseren aan Swaenenstate en non-food aan de kop Dalwagenseweg. Inzage in visie en cijfers die tot deze beleidswijziging hebben geleid worden gemist.
- b. Zwaartepunt van het centrum komt op het plein achter Swaenestate te liggen waardoor winkels aan de Dorpsstraat buiten de route van de consument komen te liggen en het Dorpsstraatcentrum onder druk komt te staan

Oordeel college:

Ad a

De visie rond het ontstaan van het winkelcentrum aan de Dorpsstraat was inderdaad een concentratie van dagwinkels aldaar en een concentratie van niet-dagwinkels rond de kop van de Dalwagenseweg. Tevens was het essentieel voor dit plan een sterk supermarktcluster te hebben van een discountsupermarkt in combinatie met een full-servicesupermarkt. Door de Aldi is aangegeven dat het huidige winkelpand aan de Dorpsstraat niet kan voldoen aan de eisen van deze tijd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn ter plaatse niet aanwezig. Om de Aldi te behouden voor Opheusden is verplaatsing noodzakelijk. Voor deze verplaatsing is een locatie gevonden aansluitend aan het centrum. Door adviesburo Kardol is op 16 mei 2013 een effectenrapportage gemaakt voor de verplaatsing van de Aldi. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De WVO heeft het gemeentebestuur in het verleden aangespoord om aan de verplaatsing van de Aldi naar het Damconterrein mee te werken. De WVO heeft tevens aangegeven een inspanningsverplichting te leveren voor de invulling van het leegkomende pand.

Ad b

Zie beantwoording onder punt 1a

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Winkeliers Vereniging Opheusden, p.a. Kerklaan 3, 4043 ME Opheusden

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

- a. De WVO wil met het gemeentebestuur in overleg over de vormgeving van de winkelvoorzieningen;
- b. De onderzoeken van de WVO en de gemeente dienen op elkaar te worden afgestemd waarbij met onderzoek van de gemeente niet per definitie leidend zou moeten zijn.
- c. De gevolgen van het leegkomen van de supermarktllocatie aan de Dorpsstraat dienen breder te worden besproken in het belang van de Dorpsstraat-winkeliers

Oordeel college:

Ad a

De keuze voor de verplaatsing van de Aldi is een aantal jaren gemaakt. Het is voor Opheusden van belang om een sterk supermarktcluster (fullservice supermarkt in combinatie met een discountsupermarkt) te behouden in het centrum (locatie rondom Dorpsstraat) van Opheusden. De WVO heeft het gemeentebestuur zelfs aangespoord om aan de verplaatsing van de Aldi mee te werken. Voor de verplaatsing zijn investeringen gedaan en er is een procedure in gang gezet. De gemeente staat nog steeds achter de keuze tot verplaatsing van de Aldi. Verder is de WVO ook betrokken geweest bij de totstandkoming van de Regionale Detailhandelsvisie. In deze visie is de verplaatsing van de Aldi opgenomen.

Ad b

De discussie rondom het door de WVO uitgevoerde DPO inzake de Lidl en de daarop volgende effectenanalyse die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd is voor de gemeente gesloten. De gemeenteraad heeft hier een besluit over genomen. Dit betreft een andere locatie en een andere winkelformule. De WVO is betrokken geweest bij de totstandkoming van de Regionale Detailhandelsvisie en zal zeker ook bij het opstellen van de Lokale Detailhandelsvisie betrokken worden.

Ad c

De leeggekomen supermarktllocatie aan de Dorpsstraat heeft de bestemming "Centrum". Hier kunnen zich dus allerlei vormen van detailhandel vestigen maar ook maatschappelijke voorzieningen, horeca etc.. Er zijn dus verschillende mogelijkheden voor invulling van het pand. Bij het niet verplaatsen van de Aldi zal op den duur ook het pand leegkomen omdat de Aldi dan genoodzaakt wordt z'n deuren te sluiten. In Opheusden staan op dit moment (24 augustus 2015) staan nu geen winkelpanden leeg. De verwachting is dat het vrijkomende pand dan ook vrij snel weer zal worden ingevuld. Ook indien het vrijkomende pand van de Aldi een tijdje leeg blijft staan betekent dit nog niet een relevante aantasting van het woon- en leefklimaat en van de detailhandelsstructuur.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Niek van Hunnik wonen en slapen, Postbus 10, 4043ZG Opheusden

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

- a. De verplaatsing van de Aldi zal een negatief effect hebben op de winkelstructuur en negatieve gevolgen voor omliggende winkeliers;
- b. Er zal leegstand ontstaan;

Oordeel college:

Ad a

Zie beantwoording onder punt 1a

Ad b

Zie beantwoording onder punt 3c

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Bierman Advocaten namens de heer J. van de Wardt, Brederode 32, 6669 GL Dodewaard en de heer J. van Hunnik, Jasappel 41, 6662JD Elst

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

- a. Strijdigheid met het provinciaal beleid: Er wordt getoetst aan het streekplan welke inmiddels is vervangen, de omgevingsvisie en de verordening Gelderland staat kritisch tegenover de vestiging van nieuwe detailhandel, verzocht wordt om het plan aan de provincie voor te leggen;
- b. Omgevingsvisie en verordening van Gelderland: Het toevoegen van nieuw winkeloppervlak staat haaks om de visie en verordening van Gelderland. Het zwaartepunt van het winkelgebied komt meer westwaarts te liggen buiten het bestaande centrumgebied. Het plan heeft hiermee een ingrijpend effect op de bestaande winkelstructuur. De gemeente heeft nagelaten te motiveren of de nieuwe locatie van detailhandel al dan niet leidt tot duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur.
- c. Ladder duurzame verstedelijking: Er wordt in het plan een te summiere motivering van de ladder gegeven. Er wordt getwijfeld aan (trede 2 van de ladder) de echte beschikbaarheid van de grond vanwege de spuitzone waarvoor een gekunstelde oplossing is gevonden en de bodemonderzoeken waaruit blijkt dat er een saneringsplan noodzakelijk is.
- d. De vestiging van een Lidl aan de Kerklaan 2 is meer passend omdat het bestemmingsplan al detailhandel toestaat. Dit is een veel eenvoudigere procedure dan die voor de verplaatsing van de Aldi en beter passend in het provinciaal beleid omdat er geen detailhandelsbestemming behoeft te worden toegevoegd. Verzocht wordt om indien de vestiging van de Aldi aan het Damconterrein geen doorgang zal vinden opnieuw in gesprek te treden over de vestiging van een Lidl aan de Kerklaan 2 te Opheusden.

Oordeel college:

Ad a

In het plan staat inderdaad nog per abuis het streekplan genoemd. Deze is inmiddels vervangen door omgevingsvisie en verordening Gelderland. Dit zal in de toelichting worden aangepast. Het plan is in tegenstelling tot hetgeen onder 7.2 in de toelichting staat beschreven wel ambtelijk besproken met de provincie Gelderland en zij hebben geen opmerkingen op het plan. Ook dit zal in de toelichting worden opgenomen.

Ad b

In de Omgevingsvisie (paragraaf 3.1.4.2) gaat de provincie in op haar ambitie en rol ten aanzien van detailhandel. De provincie stimuleert en ondersteunt de vernieuwing en transformatie van winkelgebieden om leegstand en verpaupering te voorkomen.

Winkelgebieden dragen voor een belangrijk deel bij aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van steden en dorpen. Met name de winkels in de centra van steden, dorpen en wijken zijn zeer bepalend voor de leefbaarheid en aantrekkelijk van deze gebieden. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. Schaalvergroting zorgt voor een herstructuringsopgave om grootschalige winkels ruimtelijk in te passen in bestaande winkelgebieden. Voor de Aldi is door onder andere maatschappelijke ontwikkelingen een groter winkelpand nodig. De uitgevoerde effectenanalyse door adviesburo Kardol geeft ook aan dat er in Opheusden een uitbreiding van het oppervlak aan supermarkt passend is. Op de huidige locatie kan de benodigde uitbreiding niet worden gerealiseerd. Het Damconterrein grenst direct aan het winkelconcentratiegebied en wordt daarom als een passende locatie gezien.

In de Omgevingsverordening is bepaald dat in een bestemmingsplan geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk worden gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur (artikel 2.3.3.1). Daaronder wordt verstaan de negatieve gevolgen van overcapaciteit en leegstand op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de omgeving van de bestaande winkels in wijken en centra. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden ingegaan. Van overcapaciteit is geen sprake. De effectenrapportage van adviesburo Kardol toont aan dat een uitbreiding van de Aldi passend is binnen de behoefte.

Een zekere frictieleegstand is normaal. Op dit moment (lees 24 augustus 2015) staan er in Opheusden verder geen winkels leeg. Indien het vrijkomende pand van de Aldi leeg blijft staan, is er sprake van een enkel leegstaand pand. Een enkel leegstaand pand tast het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet (onevenredig) aan. Structurele leegstand is overigens van het vrijkomende pand niet te verwachten. Ten eerste is in centrumlocaties de leegstand in Nederland gemiddeld kleiner dan in aanloopstraten naar het centrum. Ten tweede biedt de bestemming van het pand naast mogelijkheden voor detailhandel ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, horeca en dienstverlening. Ten derde betreft het een aantrekkelijk pand in de winkelconcentratie van Opheusden.

Ad c

De motivering van de ladder zal in het ontwerp worden uitgebreid.

De tweede trede van de ladder betreft: Indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Besluit ruimtelijke ordening definieert 'bestaand stedelijk gebied' als het bestaande stedenbouwkundige samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (artikel 1.1.1 onder h). De huidige bestemming van het Damconterrein is "bedrijf". Verder ligt het perceel in de lintbebouwing van het dorp en wordt het terrein aan 3 zijden omsloten door stedelijke functies (school, parkeerterrein winkels, brandweergarage, woningen etc.). Gelet hierop kan het Damcon-terrein tot bestaand stedelijk gebied worden gerekend. Verder is er voor de Aldi binnen het bestaand stedelijk gebied, gelet op de randvoorwaarden ten aanzien van de omvang, laad- en losruimte en parkeergelegenheid, geen andere geschikte locatie voor het project beschikbaar. Door transformatie en herstructurering is het Damconterrein heel goed beschikbaar te maken voor het gevraagde doel. Het ter plaatse gevestigde landbouwmechanisatie bedrijf wordt verplaatst naar een passende locatie buiten de kern. De vrijkomende gronden kunnen door sloop van de bedrijfspanden, het opnemen van een spuitzone en het opstellen van een saneringsplan heel goed worden gebruikt voor het gevraagde doel zonder dat er belangen van derden worden geschaad.

Ad d

Daargelaten de mogelijkheden/onmogelijkheden van vestiging van Lidl op enige locatie ligt voor de gemeente de vraag voor of de verplaatsing van de Aldi naar het Damconterrein planologisch aanvaardbaar is. De gemeente beantwoordt deze vraag bevestigend. Voor hetgeen daarbij is overwogen wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie: De inspraakreactie geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

6. Piet van Walsem, Dorpsstraat 2a, 4043KK Opheusden

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

- a. Sluit zich aan bij de door Bierman advocaten ingediende inspraakreactie (onder punt 5)

Oordeel college:

Ad a Zie beantwoording onder punt 5

Conclusie: De inspraakreactie geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

5. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Ter uitvoering van die verplichting is het voorontwerp ter beoordeling aangeboden aan:

- het waterschap Rivierenland
- provincie Gelderland

Het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland hebben allebei verklaard akkoord te zijn met de inhoud van het plan.

6. Conclusie

Gelet op de ingekomen inspraakreacties komen wij tot de conclusie, dat er aanleiding bestaat om de toelichting van het voorontwerp van bestemmingsplan “Aldi Opheusden” aan te passen.

Opheusden, 10 augustus 2015