

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 23318
Datum vergadering: 16 oktober 2018
Datum voorstel: 11 september 2018
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Bisschopstraat 39, Weerselo"

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Bisschopstraat 39, Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHOPSTR39-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHOPSTR39-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Bisschopstraat 39, Weerselo' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de PLUS supermarkt op haar huidige locatie aan de Bisschopstraat 39 mogelijk. Naast de supermarkt is er in de nieuwbouw ruimte voor een bakkerij en worden op de verdieping twee appartementen gerealiseerd.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend voor herontwikkeling van de supermarkt met bakkerij (en twee appartementen) tot een moderne supermarkt die voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen van zowel de consument als de ondernemer.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan de aanvraag tot herontwikkeling van de supermarkt met bakkerij (en twee appartementen) tot een moderne supermarkt die voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen van zowel de consument als de ondernemer. Met de herontwikkeling is het behoud van een voornamelijk voorziening als een supermarkt voor Weerselo verzekerd. Dit draagt tevens bij aan de functie van Weerselo als verzorgingskern (één van de speerpunten uit de Structuurvisie).

Argumentatie

De huidige PLUS supermarkt, gevestigd aan de Bisschopstraat 39 te Weerselo, voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van zowel de consument als de ondernemer en de PLUS. Zo is het huidige pand qua winkelloppervlak naar de huidige maatstaven te klein, qua bouwhoogte te laag en bevat het pand teveel gebouwkolommen om de gewenste nieuwe winkelformule van de PLUS te kunnen implementeren en optimaal tot haar recht te kunnen laten komen. Met het beoogde nieuwbouwplan kan een moderne supermarkt worden gerealiseerd van voldoende omvang. Bij de supermarkt is sprake van een ruim magazijn van circa 270 m². Dit ruimere magazijn is noodzakelijk omdat het niet gewenst wordt gevonden om goederen of materialen permanent buiten, aan de zijde van de Bisschopstraat, op te slaan of te stallen. In de regels van het bestemmingsplan is ook vastgelegd dat permanente buitenopslag voor deze gevel niet is toegestaan. Naast de supermarkt bevindt de bakkerij zich op de begane grond. De bakker krijgt de beschikking over een ruimere winkel dan de winkel in de huidige situatie. Daarnaast wordt binnen de bakkerij een lichte horecafunctie mogelijk gemaakt zodat een beperkt gedeelte (max. 50 m²) ingericht zou kunnen worden als lunchroom.

Op de verdieping bevinden zich twee appartementen en de sociale ruimte ten behoeve van de supermarkt. De appartementen krijgen een bruto-vloeroppervlakte van circa 96 m². Elk appartement krijgt een ruime woonkamer/keuken welke uitkijkt op de Bisschopstraat en de beschikking over twee slaapkamers. De appartementen zijn hoofdzakelijk geschikt voor starters.

Laden en lossen

In de huidige situatie vindt het laden en lossen plaats aan de achterzijde van de supermarkt. Hoewel dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wellicht een meer wenselijke oplossing (zie ook het kopje 'Q-team') is dan de nu gekozen oplossing, is de nu gekozen oplossing vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en met het oog op het beperken van de geluidsoverlast (woon- en leefklimaat) de meest wenselijke oplossing. Dit omdat in de huidige situatie door het manoeuvreren en achteruitrijden van de vrachtwagen op de parkeerplaats met regelmaat verkeersonveilige situaties ontstaan. Daarbij moet gedacht worden aan klanten die net achter de vrachtwagen langs schieten, klanten die langs de vrachtwagen lopen/ fietsen zonder dat de chauffeur hier voldoende zicht op heeft (o.a. dode hoek) maar ook auto's die of de vrachtwagen belemmeren of bijzondere rijverrichtingen uithalen, met verkeersonveilige situaties tot gevolg, omdat de vrachtwagen 'in de weg staat'. Met de nu gekozen oplossing voor het laden en lossen is van de hiervoor beschreven verkeersonveilige situaties geen sprake meer. In de nieuwe situatie komt de vrachtwagen voor het laden en lossen bij voorkeur aanrijden vanuit het noorden (vanuit Fleringen) om vervolgens langs de Bisschopstraat te laden en te lossen. Na het laden- en lossen kan de vrachtwagen vervolgens eenvoudig de Bisschopstraat weer oprijden en eventueel rondrijden op de rotonde. Om de laad- en loslocatie in te kunnen rijden moet de vrachtwagen wel het voet- en fietspad kruisen, dit is in de huidige situatie echter ook het geval en onvermijdelijk. Een ander voordeel van de nu gekozen laad- en loslocatie is de verminderde overlast voor de bewoners langs de Ariënsstraat. In de huidige situatie vindt het laden en lossen plaats aangrenzend aan de achtertuinen van diverse woningen langs de Ariënsstraat. Het achteruit rijden van de vrachtwagen maar met name het laden en lossen produceert het nodige geluid. Dit geluid is in de achtertuinen bij de woningen langs de Ariënsstraat direct en goed hoorbaar. In de nieuwe situatie vervalt deze vorm van overlast voor de bewoners van de betreffende woningen. Dit komt het woon- en leefklimaat ten goede.

Parkeren

Het parkeren bij de nieuwe supermarkt vindt in zijn geheel plaats op eigen terrein. Op basis van de beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren" zijn in de nieuwe situatie afgerond 61 parkeerplaatsen benodigd. Op basis van de tekening zoals opgenomen in de toelichting in het bestemmingsplan worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de bewoners van de appartementen worden twee parkeerplaatsen gereserveerd. Opgemerkt wordt dat voor het nieuwe parkeerterrein, in tegenstelling tot de huidige situatie, is uitgegaan van een parkeerschijfzone (blauwe zone). Dit wordt geregeld middels een separaat Verkeersbesluit.

Q-team

Het Q-team heeft als taak het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Het Q-team is positief over het stedenbouwkundig concept, de massaopbouw en de wijze waarop aansluiting plaatsvindt op het lint van de Bisschopstraat. Het Q-team is wel van oordeel dat het de voorkeur verdient de bevoorrading aan de achterzijde van de supermarkt te realiseren. Naar mening van het Q-team heeft de plek langs de Bisschopstraat een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit, de belevingswaarde, de woonkwaliteit en de architectuur van de supermarkt. Op grond van de redenen zoals genoemd onder het kopje 'Laden en lossen' is besloten het advies van het Q-team ten aanzien van het laden en lossen niet over te nemen. Redenen om te kiezen voor een laad- en loslocatie langs de Bisschopstraat zijn samengevat:

- een verbeterde verkeersveiligheid op het parkeerterrein en de Beltstraat;
- een verbeterd woon- en leefklimaat voor de woningen langs de Ariënsstraat door het vervallen van het laden en lossen aan de achterzijde van de supermarkt.

Woonvisie en woningbouwprogramma

Met de nieuwbouw worden twee appartementen gerealiseerd op de verdieping. Op basis van het geldend bestemmingsplan is op deze locatie al één woning toegestaan. De netto-toevoeging van één woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de kern Weerselo. De appartementen zijn, door het ontbreken van een lift, met name geschikt voor starters. Uit de woonvisie volgt dat starters één van de voornaamste doelgroepen zijn voor woningbouw in Weerselo.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 juni 2018 tot en met 9 augustus 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingekomen. Initiatiefnemer heeft met de indiener van de zienswijze overleg gevoerd en dit heeft ertoe geleid dat de zienswijze weer is ingetrokken. Er zijn dan ook geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In de regels was onvoldoende vastgelegd dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal twee woningen zijn toegestaan. Dit is opgelost door in artikel 3.1 onder b het woord 'uitsluitend' toe te voegen. In samenhang met artikel 3.2.2. onder d is hiermee geregeld dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' twee woningen zijn toegestaan.

Externe communicatie

Vooroverleg

In de 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' is bepaald dat voor plannen met minder dan 7 woningen en plannen voor reguliere detailhandel met bijbehorende voorzieningen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebied geen vooroverleg noodzakelijk is. Gelet hierop en gelet op wat het bestemmingsplan mogelijk maakt kan daarom worden afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie.

Naar aanleiding van de digitale watertoets heeft het waterschap Vechtstromen een positief wateradvies gegeven.

De provincie, evenals het waterschap, zijn beiden in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Ook de eerder genoemde wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, toevoegen woord 'uitsluitend' aan artikel 3.1 onder b, is voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

Communicatie omwonenden

In het kader van de herontwikkeling van de supermarkt vonden Plus Tijhuis, de Plus-organisatie en ontwikkelaar het noodzakelijk om omwonenden te informeren omtrent de voorgenomen ontwikkeling. Plus Tijhuis heeft, verdeeld over een aantal dagen, afspraken gemaakt met de direct omwonenden. Tijdens deze overleggen zijn de ontwerptekeningen gepresenteerd. Er is daarbij ingezoomd op de verschuiving van het bouwblok, de verplaatsing van het laden en lossen en de hoogte van het gebouw. Tevens is medegedeeld dat er een flink aantal parkeerplaatsen is toegevoegd ten opzichte van de huidige parkeersituatie. De reacties van de omwonenden op de voorgenomen plannen waren veelal positief. Daarnaast is door Plus Tijhuis het initiatief genomen om een inloopavond te organiseren waarbij belangstellenden kennis konden nemen van de plannen. Tijdens deze inloopavond zijn er door belangstellenden diverse vragen gesteld aan de initiatiefnemer en medewerkers van de gemeente. Ook deze avond is als positief ervaren door belangstellenden en initiatiefneemster.

Financiële paragraaf

N.v.t.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 16 oktober 2018
Nummer: B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Bisschopstraat 39, Weerselo"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 september 2018, nr. 23318;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Bisschopstraat 39, Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHOPSTR39-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHOPSTR39-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 oktober 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,