



RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan en omgevingsvergunning 'Besselink Licht'

Zaak- & documentnr. : Z/18/035179/201398535

Opsteller: Celine Kohinor

Portefeuillehouder : wethouder Spaargaren

Team: Ruimtelijke Ontwikkeling

Telefoonnr. (088) 695 33 53

Samenvatting

Vanwege de komst van Hornbach op Centerpoort-Nieuwgraaf is de lampenwinkel 'Light Depot' genoodzaakt te verplaatsen. Om het voornemen van verplaatsing van initiatiefnemer mogelijk te maken, is het (ontwerp)bestemmingsplan 'Besselink Licht' opgesteld en is een (ontwerp) omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten bouwen, het plaatsen van handelsreclame en het maken van een in-uitrit. Het bestemmingsplan 'Besselink Licht' heeft tot doel het verplaatsen van de Lampenwinkel 'Light Depot' van de locatie Nieuwgraaf 12 naar de locatie Nieuwgraaf 8 te Duiven, evenals het ontwikkelen van circa 1.800 m2 extra perifere detailhandel op de beoogde locatie.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Besselink Licht' als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPNIEUWGRAAF007-VS01, vast te stellen;
2. Ingevolge artikel 6.12 lid 1 en lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Hornbach is voornemens om een deel van het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf in de gemeente Duiven tot herontwikkeling te brengen voor de realisatie van een Hornbach-vestiging. Hornbach heeft voor de realisatie van de Hornbach-vestiging het zogenoemde Groothandelscentrum in eigendom verkregen. In een deel van het Groothandelscentrum was de lampenwinkel van initiatiefnemer gevestigd. Het (ontwerp) bestemmingsplan 'Besselink Licht' en de (ontwerp) omgevingsvergunning 'Nieuwgraaf 8' hebben met ingang van donderdag 24 januari 2019 tot en met woensdag 6 maart 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Planning

Conform artikel 3.8 onder e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Besselink Licht' staat op de Lange Termijn Agenda geagendeerd voor de raadsvergadering van 7 mei 2019.

Beoogd effect

Het verplaatsen van de Lampenwinkel 'Light Depot' van de locatie Nieuwgraaf 12 naar de locatie Nieuwgraaf 8 te Duiven, evenals het ontwikkelen van circa 1.800 m2 extra perifere detailhandel op de beoogde nieuwe locatie.

Argumenten

1.1 Het initiatief kan enkel mogelijk worden gemaakt met een bestemmingsplanwijziging.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid', omdat op de beoogde locatie een bedrijfsbestemming geldt en hier geen perifere detailhandel in de categorie woondetailhandel mogelijk is. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken is het voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan 'Besselink Licht' opgesteld (zie hiervoor **bijlage 1**).

1.2 Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en kan derhalve worden vastgesteld.

Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de voorbereidingen van het (ontwerp)bestemmingsplan is gebleken dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen. Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan kan derhalve worden vastgesteld.

1.3 Het initiatief draagt bij aan een versterking van de woon- en verlichtingszaken van het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf.

Uit de 'Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse verplaatsing Besselink Centerpoort-Nieuwgraaf' (zie hiervoor **bijlage 2**) blijkt dat het initiatief bijdraagt aan een verdere versterking van het gebied, conform het regionale beleid (RPW). Het initiatief zet in op het behoud van de (enige) woonspeciaalzaak voor verlichting op het bedrijventerrein en dat is essentieel voor de kwaliteit van het gebied, de variatie van het aanbod en de keuzemogelijkheden voor bezoekers. Bovendien draagt het initiatief bij aan een verdere versterking en uitbreiding van het woonaanbod, wat past binnen het thema 'in en om het huis'. Conclusie is dat het initiatief zowel ruimtelijk als functioneel goed aansluit op de overige winkels in het gebied.

1.4 Het initiatief voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden getoetst. Het initiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is derhalve getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor **bijlage 2**). Conclusie is dat het initiatief zowel in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte voorziet.

Kanttekeningen

Het betreft een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan vanwege de aanpassing van de definitie 'perifere detailhandel wonen' als bedoeld in artikel 1.31 van het bestemmingsplan 'Besselink Licht'. De gemeente en de initiatiefnemer hebben in goed overleg besloten om de brutovloeroppervlakte van 1.500 m² uit de definitie te verwijderen. Een brutovloeroppervlakte van 1.500 m² is voor de markt geen realistische maat, waardoor traditionele woonwinkels in de perifere detailhandel niet in aanmerking komen voor vestiging op deze locatie. Deze beperking wordt opgelost door het verwijderen van de brutovloeroppervlakte van 1.500 m².

Financiële paragraaf

De gemeente is op 11 oktober 2018 met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan met als doel het verzekeren van het verhaal van kosten door gemeente. De kosten en risico's die voortvloeien uit het initiatief komen voor rekening van initiatiefnemer. De kosten komen ten bate van kostenplaatsnummer 6231, (ruimtelijke ontwikkeling met kostenverhaal). De leges voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het initiatief komen eveneens voor rekening van initiatiefnemer.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan 'Besselink Licht'.

Intergemeentelijke samenwerking

Het IOW advies is in het Portefeuillehoudersoverleg Economie van 12 december 2018 geaccordeerd.

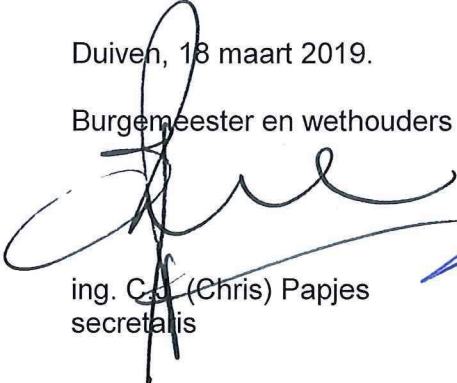
Het (ontwerp) bestemmingsplan 'Besselink Licht' is toegezonden aan het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW). Het IOW heeft op 12 november 2018 positief geadviseerd over de verplaatsing en uitbreiding van de bestaande vestiging Besselink Duiven. Het IOW advies is in het Portefeuillehoudersoverleg Economie van 12 december 2018 geaccordeerd.

Bijlagen

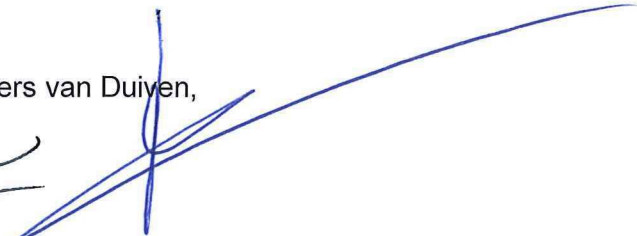
- 1A. Ontwerp)bestemmingsplan Besselink Licht: 201388489
- 1B. Bijlagenboek (ontwerp)bestemmingsplan Besselink Licht: 201388490
- 1C. Verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan Besselink Licht: 201388492
- 2. Ruimtelijk-functionele-effectenanalyse verplaatsing Besselink Licht (incl. ladder): 201388493
- 3. Publicatie: 201398869
- 4. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Besselink Licht: 201398870
- 5. Beschikking omgevingsvergunning Nieuwgraaf 8: 201397051
- 6. Brief bij omgevingsvergunning: 201398796
- 7. Legesbeschikking: 201398799
- 8. Raadsbesluit: 201398739

Duiven, 18 maart 2019.

Burgemeester en wethouders van Duiven,



ing. C.J. (Chris) Papjes
secretaris



drs. H.B.I (Rik) de Lange
burgemeester