

Routingformulier B&W- en raadsvoorstel

Onderwerp		: Vaststelling bestemmingsplan Shoppingpark de Heuve			
Auteur	: J.J.M. van der Zande	Informeren			
B&W-vergadering	: 2 februari 2010	publieksbalie	:		
Portefeuillehouder	: H.J. Mak				

Voorstel:
 Stel de raad voor om bijgevoegd bestemmingsplan 'Shoppingpark de heuve, met bestandsnaam NL.IMRO.0209.BPshoppingpark-va01.gml, vast te stellen met een wijziging in de verbeelding, ter plaatse van de A-watergang, zoals verwoord in het voorstel.

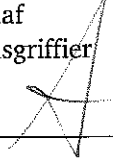
Advies afdeling	Ja/nee	Da-tum	Akk.	Niet akk.	Bij-lage	Budgetnummers
Inwoners						Restbudget ☐ Zie financiële paragraaf € Afdelingshoofd Directie ☒ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: <i>26/1/10</i> ☐ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: <i>10</i>
BOR						
OW						
FIN						
Veiligheid						
P&O						
SOZ						
VROM						
Controlling						
Projectbureau						
						OR:
						GO:

College burgemeester en wethouders			
Parafen B&W	Akk.	Bespr.	Vraag
Burgemeester	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Secretaris			

Collegebesluit 2 FEB. 2010 <i>[Handwritten initials]</i>			
		Parafen	

Commissie		
Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie: Datum: 25 januari 2010 25 januari 2010	Raadspresidium agendeert voor de commissie: ☐ AZ ☐ Samenleving ☐ Ruimte ☐ FIN Datum: Raad d.d.:	Commissieadvies: ☐ unaniem ☐ anders: ☐ aanvullend voorstel van het college gewenst over: Paraaf raadsgriffier

Gemeenteraad

Raadsbesluit: Conform / niet akkoord Datum: 09/03/10 ☐ Amendement	Paraaf raadsgriffier 	Paraaf voorzitter
---	--	----------------------

Raadsvoorstel

Datum	: 2 februari 2010	Raadsvergadering	: 9 maart 2010
Nummer(agenda)	: 10-03-08	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW10.00133	Datum	: 23 februari 2010
Auteur	: J.J.M. van der Zande	Commissie 2	:
E-mail	: n.v.d.zande@beuningen.nl	Datum	:
Portefeuillehouder	: H.J. Mak	Niet openbaar tot	:
Status openbaarheid	: Openbaar		
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Shoppingpark de Heuve		

Bestuurlijke samenvatting

Het concept-detailhandelsbeleid dat verwoord was in het voorontwerpbestemmingsplan 'Shoppingpark de Heuve' in 2007 leverde veel inspraakreacties op. Deze hebben ons doen besluiten tot het verlenen van een opdracht aan Droogh en Trommelen en partners voor het opstellen van een detailhandelsvisie voor de Heuve. Deze visie is in samenwerking met een begeleidings-commissie tot stand gekomen en vertaald naar een aangepast ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 10 dec. 2009 tot 20 jan. 2010 ter inzage heeft gelegen. Aan de inspraakreacties op het conceptbeleid is tegemoet gekomen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Er dient een aanpassing plaats te vinden van de aanduiding voor de A-Watergang die in het gebied ligt. Voor het overige kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

Stel het bestemmingsplan 'Shoppingpark de Heuve, met bestandsnaam NL.IMRO.0209.BPshoppingpark-va01.gml, vast met een wijziging in de verbeelding, ter plaatse van de A-watergang, zoals verwoord in het voorstel.

Inleiding

Het huidige bestemmingsplan voor het shoppingpark in de Heuve ('Park de Heuve deelplan 4') is reeds 17 jaar oud.

Dit plan is aan vervanging toe, niet alleen vanwege de hoge leeftijd maar ook omdat het geen heldere juridische regeling bevat en daardoor veel stof tot discussie geeft, en niet meer aansluit bij de ontwikkeling die er zich heeft plaatsgevonden.

In 2007 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Shoppingpark de Heuve' ter inzage gelegen.

Het concept bevatte een regeling dat detailhandel zou toelaten mits de oppervlakte van het bedrijf meer zou gaan bedragen dan 1.000 m² en het geen verkoop in dagelijkse producten betrof.

Hierop zijn diverse inspraakreacties gekomen.

De Kamer van Koophandel, de provincie, en een 12 tal ondernemers uit het centrum hebben gereageerd. Met name de Kamer van Koophandel en de ondernemers uit het centrum waren het niet eens met het conceptbeleid omdat zij vrezen dat dit beleid een verstoring zal gaan betekenen van de bestaande detailhandelsstructuur in Beuningen, hetgeen in strijd is met het regionale beleid.

Deze reacties waren aanleiding voor ons om een onderzoek te laten verrichten naar de mogelijkheden voor vestiging van detailhandel op het Shoppingpark.

Het adviesbureau Droogh Trommelen en partners (adviseurs voor ruimte en strategie) heeft in opdracht van ons onderzoek verricht en een visie opgesteld voor de mogelijkheden voor detailhandel ter plaatse.

Deze visie is in samenwerking met een begeleidingscommissie tot stand gekomen.

In deze commissie was de Kamer van Koophandel vertegenwoordigd, Pouderoyen Compagnons, en namens de gemeente wethouder H. Mak en Mw. van der Zande (afd VROM).

Het rapport van Droogh Trommelen is vertaald naar een bestemmingsplan dat vanaf 10 december 2009 6 weken ter inzage heeft gelegen als ontwerpbestemmingsplan.

Een ieder die een inspraakreactie heeft gegeven is hiervan op de hoogte gebracht.

Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Wel heeft het Waterschap verzocht de A-watergang volledig op de verbeelding aan te geven met een dubbelbestemming.

Het ontwerp dat nu voorligt is een juridische weergave van het rapport van Droogh en Trommelen.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan bevat een regeling die recht doet aan uw economisch beleid.*

In april 2009 vastgesteld economisch beleid:

Centrum Beuningen

Rekening houdend met de concurrentie van Nijmegen op korte afstand en overig aanbod in de regio, vervult het centrum van Beuningen vooral een verzorgingsfunctie voor de eigen gemeente. De ambitie gaat uit van het behouden en verder versterken als kernverzorgend centrum. Dit betekent dat het dagelijkse aanbod een paraplu-functie vervult voor de rest van de gemeente waarop het supermarktenaanbod moet zijn afgestemd. Voldoende massa en kwaliteit zijn daarbij een vereiste. Maar ook sterk drogisterij- en overig levensmiddelenaanbod vergroten de aantrekkingskracht van het centrum van Beuningen. Voor het niet-dagelijkse aanbod is een brede branchering van belang. Maar ook de relatief sterke aanwezigheid van de recreatieve branches zijn noodzakelijk om de lokale trekkracht blijvend te kunnen realiseren.

Shoppingpark De Heuve

Shoppingpark De Heuve is een 'traditionele' perifere locatie. Dat wil zeggen dat het een concentratie is met detailhandelsaanbod binnen de branches wonen, doe-het-zelf en plant en dier. De enige uitzondering is de aanwezigheid van de grootschalige sportwinkel Topshelf. Shoppingpark De Heuve is als doelgericht aankoopcentrum een volwaardig onderdeel van de detailhandelstructuur van Beuningen en dient als zodanig behouden te blijven. Vanwege de ambitie om het centrumgebied te behouden en versterken, is het niet gewenst om bij recht grootschalige detailhandel toe te laten op de Heuve.

Voor een gezonde detailhandelsstructuur is het voor de Beuningse situatie wenselijk dat het aanbod op Shoppingpark De Heuve complementair is aan het centrum. Dit heeft tot gevolg dat het profiel van het shoppingpark ook naar de toekomst toe dat van een traditionele perifere concentratie zal zijn.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan voor shoppingpark:

1. Ontwikkelingen op de Heuve mogen geen negatieve effecten hebben op het winkelaanbod en de positie van het centrum van Beuningen;
2. Ontwikkelingen op de Heuve dienen te passen binnen provinciale en regionale beleidskader wat betreft vestiging van detailhandel buiten reguliere winkelgebieden;
3. Het nieuwe bestemmingsplan dient toekomstgericht te zijn. Enige flexibiliteit is gewenst om te kunnen inspelen op (toekomstige) ontwikkelingen in de detailhandel;
4. De huidige branchering wordt als uitgangspunt genomen

Detailhandelsregeling in het ontwerpbestemmingsplan:

Toe te laten:

- a. *Detaillisten in auto's boten caravan en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair evenals bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in woninginrichting waaronder meubels. Deze detailhandel heeft vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig voor de uitstalling.*

Hierbij dient de minimale BVO minimaal 500 m² te bedragen.

(Uit het onderzoek van Droogh trommelen en partners kwam naar voren dat deze detailhandel, die volumineuze detailhandel wordt genoemd in het rapport, veelal complementair is aan het centrum, en geen negatieve effecten zal hebben op het functioneren van het centrum.

De verkoop van auto's boten caravans is in het centrum niet wenselijk, en winkels in de sectoren woninginrichting worden over het algemeen doelgericht en laagfrequent bezocht. Vanwege het doelgerichte karakter worden deze winkels meestal niet in combinatie met winkels in andere sectoren die we vooral het centrum aantreffen, food en mode, bezocht.)

- b. 10% nvo verkoop van branchevreemde artikelen bij bovengenoemde detaillisten, met een max van 500 m², en max 100 m² per branchegroep.

(Uit het onderzoek komt naar voren dat uit bestaande rechtspraak blijkt dat in beginsel verkoop van branchevreemde artikelen is toegestaan in sprake is van incidenteel, in beperkte mate en on-dergeschikt gebruik.

In dit licht bezien achtte Droogh bovengenoemde regeling aanvaardbaar.)

- c. Grootchalige detailhandel in outdoor- en sportartikelen en vrijetijdskleding (topshelf).

(Deze mogelijkheid is beperkt tot de locatie waar Topshelf is gevestigd.

Het is een vorm van detailhandel die niet past binnen het economisch beleid.

Omdat het bedrijf echter al jaren ter plaatse is gevestigd wordt het positief en conserverend be-stemd.

Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden, en deze vorm van detailhandel mag zich niet elders binnen het shoppingpark vestigen.)

Mogelijk na ontheffing:

Door het college kan onder voorwaarden grootchalige detailhandel worden toegelaten, omdat er redenen kunnen zijn om van de algemene regeling af te wijken en in specifieke gevallen ontheffing te verlenen aan een vestiging van een speciale branche en/of artikelgroep.

De ontheffing wordt aan voorwaarden gekoppeld om te voorkomen dat er negatieve effecten optreden voor het centrum.

De voorwaarden zijn:

1. Het mag geen detailhandel in de foodsector betreffen.
2. Producten dienen complementair te zijn aan het aanbod in het centrum.
3. Er dient sprake te zijn van een laagfrequent bezoek.
4. De vestiging mag niet minder bedragen dan 1500 m².
5. Niet meer dan 3 vestigingen, met een max. totaal opp. van 5.500 m².

Uit te sluiten:

Omdat het primaat voor de verkoop van dagelijkse goederen bij het centrum ligt als boodschappencentrum wordt expliciet uitgesloten detailhandel in:

- d. De branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.
- e. En 'zelfstandige winkels in winkels' indien kleiner dan 500 m²

2. Het vast te stellen bestemmingsplan komt tegemoet aan de opmerkingen over het conceptbestemmingsplan.

Voor de inspraakreacties en onze reactie daarop verwijzen wij u naar bijgevoegde inspraaknota.

Samengevat was men bevreesd voor een verstoring van de bestaande detailhandelstructuur met het conceptbeleid zoals dat in 2007 ter inzage lag.

Het ontwerpbestemmingsplan kwam door een wijziging in de regeling tegemoet aan dit bezwaar.

De regels in het nu vast te stellen bestemmingsplan zijn niet meer gewijzigd.

De voorgestelde regeling biedt voldoen waarborgen voor het behoud van een sterk centrum in Beuningen.

3. Het bestemmingsplan doet recht aan de huidige situatie en biedt voldoen flexibiliteit voor de toekomst.

Het plan sluit aan bij de huidige branchering, en biedt daarnaast mogelijkheden (na ontheffing) voor een verruiming van het toegestane winkelaanbod in de Heuve, zonder de bestaande structuur te verstoren.

4. De A-watgang was niet volledig op de ontwerpverbeelding weergegeven. Met een aanpassing is dit rechtgezet.

5. Vanaf 1 januari 2010 is de digitale paragraaf van de Wro in werking getreden

Hoewel de wet de mogelijkheid biedt om plannen die vóór 1 jan 2010 als ontwerp ter inzage zijn gelegd nog op de oude wijze analoog vast te stellen, stellen wij voor dit plan vast te stellen zoals vanaf 1 januari 2010 verplicht is voor alle nieuw ter inzage te leggen plannen.

De procedure is vanaf de start, naast de analoge, een digitale geweest, inclusief publicatie op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is voor de opbouw van onze voorraad digitale bestemmingsplannen van belang het plan als digitaal plan (het in dit voorstel genoemde bestand NL.IMRO.0209.BPshoppingpark-va01.GML met bijbehorende bestanden) vast te stellen. Hiermee komt het analoge (het papieren boekwerk) niet te vervallen, maar in geval van verschil in het analoge en digitale exemplaar, is het digitale plan leidend.

Na de vaststelling zal het raadsbesluit met besluitnummer aan de planbestanden worden gekoppeld en krijgt het gewijzigde bestemmingsplan het idn NL.IMRO.0209.BPshoppingpark-vadf.GML

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is de ondergrond ontleend aan de GBKN. En het bestand gebruikt met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0209.BPshoppingpark-vadf.DWG.

Tijdspad

9 maart 2010 vaststelling.

6 weken na vaststelling (ivm wijziging) zal het besluit gepubliceerd worden.

Communicatie

Dit naast de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen aan de overlegpartners.

Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA
secretaris

mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans
burgemeester

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 9 maart 2010.

De griffier,

de voorzitter,