

B en W-voorstel

portefeuillehouder

L.J. Kuiper

begrotingsprogramma

2. Wonen en woonomgeving

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)

rol raad

Ter kennisneming

onderwerp

Molenweg 16a te Dieren – ontheffing bestemmingsplan

INHOUD VOORSTEL

- Het college stemt in met het ontwerp-besluit inhoudende het volgende:
 - Op basis van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 lid 1 onder i Besluit ruimtelijke ordening wordt voor de Molenweg 16a te Dieren ontheffing verleend van het Dorpsvernieuwingsplan Dieren-Zuid. De ontheffing wordt verleend ten behoeve van de vestiging van een fietsenspecialzaak aan de Molenweg 16a. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat conform de Bouwverordening voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- Het ontwerp-besluit wordt conform de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd.

1 Wat is de aanleiding?

Riesewijk Dieren BV (de fietsenspecialzaak Profile Riesewijk, op dit moment gevestigd aan de Wilhelminaweg 15 te Dieren), heeft in september 2008 het pand aan de Molenweg 16a aangekocht met als doel hier de fietsenspecialzaak hier te vestigen. De reden hiervoor is dat de huur voor het pand aan de Wilhelminaweg dusdanig is verhoogd dat dit een goede gezonde exploitatie in de weg staat.

Riesewijk Dieren BV heeft, na informatie-inwinning bij de gemeente, aangenomen dat detailhandel aan de Molenweg 16a was toegestaan. Uit de voorschriften van het Dorpsvernieuwingsplan Dieren-Zuid (het bestemmingsplan dat van toepassing is voor onderhavige locatie) blijkt echter dat binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden geen detailhandel is toegestaan (zie hierna). In april 2009 heeft Riesewijk Dieren BV daarom schriftelijk verzocht om, indien het vigerende bestemmingsplan de vestiging van de fietsenzaak hier niet toelaat, de vestiging mogelijk te maken middels een planologische procedure. Het verzoek heeft betrekking op het pand Molenweg 16a met een oppervlakte van 650 m².

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

Dorpsvernieuwingsplan Dieren-Zuid, Notitie 'Detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren-Spankeren, Algemene wet bestuursrecht.

3 Wat willen wij bereiken?

Het doel is om de vestiging van de fietsenspecialzaak van Profile Dieren BV aan de Molenweg 16a mogelijk te maken.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Vigerende bestemmingsplan

Voor de Molenweg 16a is het Dorpsvernieuwingsplan Dieren-Zuid van toepassing en het perceel heeft de bestemming *Bedrijfsdoeleinden*. Volgens het bijbehorende planvoorschrift zijn daaronder toegelaten:

'industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorie 1 t/m 4 van de Staat van Inrichtingen die bij dit bestemmingsplan hoort, groothandel en kantoren, alsmede na vrijstelling detailhandel in brandgevaarlijke/volumineuze goederen en goederen die als ondergeschikte nevenactiviteit worden vervaardigd en geen textiel etc. zijn en detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, landbouwmachines en machines t.b.v. bedrijven'.

Het Dorpsvernieuwingsplan Dieren-Zuid staat de vestiging van een fietsenspecialzaak aan de Molenweg 16a niet toe.

Ontheffingsmogelijkheid

Onderzocht is of voor de vestiging van de fietsenspecialzaak van Riesewijk Dieren BV ontheffing van het bestemmingsplan kan worden verleend. Op basis van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 lid 1 onder i Besluit ruimtelijke ordening kan het college ontheffing van het bestemmingsplan verlenen voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken. De ontheffing is mogelijk mits de gebruikswijziging plaatsvindt binnen de bebouwde kom en betrekking heeft op niet meer dan 1.500 m² bruto-vloeroppervlak. Het verzoek van Riesewijk voldoet aan deze voorwaarden.

Onlangs heeft het college de notitie 'Detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren-Spankeren' vastgesteld. Hierin is het beleid geformuleerd voor het toestaan van detailhandel in de Kanaalzone. Hieruit blijkt dat op bepaalde delen van de bedrijventerreinen aan de westzijde van het Kanaal (beperkt) detailhandel in de PDV⁻¹ en PDV+-branche² is toegestaan. De fietsenspecialzaak valt onder de PDV+-branche. Het perceel Molenweg 16a ligt binnen het gebied C zoals aangegeven op de kaart behorende bij deze notitie. Binnen dit gebied is maximaal 1500 m² aan de genoemde detailhandel toegestaan. Op dit moment wordt er binnen dit gebied 312 m² gebruikt ten behoeve van detailhandel. Dit betekent dat er nog voldoende ruimte is voor detailhandel in het pand Molenweg 16a.

De notitie bevat een aantal voorwaarden voor de vestiging van de detailhandel waaraan het verzoek van Riesewijk Dieren BV is getoetst:

- a. *De omvang van het bedrijf is groter dan 500 m⁵ bvo en maximaal 1.000 m⁵ bvo.*
De omvang van de fietsenspecialzaak aan de Molenweg 16a is 560 m².

¹ PDV-branche: verkoop van auto's, boten, caravans, keukens, badkamers en sanitair.

² PDV+ - branche: rijwielen, automaterialen, bouwmarkten, tuincentra, kampeerbenodigdheden, outdoor, dierbenodigdheden en woninginrichting indien de gevoerde artikelen vanwege de omvang en aard een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, en het bestaande winkelcentrum uit dien hoofde voor de vestiging ongeschikt is.

- b. *De vestiging van de detailhandel in de Kanaalzone heeft geen negatief effect op het bestaande voorzieningenniveau.*

Het assortiment van de fietsenzaak behoort tot de zogenaamde 'doelgerichte aankopen'. Het winkelcentrum Calluna heeft een groot aanbod op het gebied van dagelijkse boodschappen en een compleet aanbod op het gebied van recreatief winkelen (bijvoorbeeld kleding en mode). Winkels voor doelgerichte aankopen zijn niet noodzakelijk om de trekkracht van dit bestaande winkelcentrum in stand te houden. Bij dit voorstel is de 'Notitie inzake locatie Profile Riesewijk te Dieren' gevoegd (door MKB Reva, december 2008). Uit deze notitie blijkt dat de verplaatsing van de fietsenspecialzaak van de locatie aan de Wilhelminaweg naar de Molenweg geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau met zich meebrengt.

- c. *De vestiging van het bedrijf vormt op geen enkele wijze een belemmering op het gebied van milieuhinder, infrastructuur, parkeren etc. voor de reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein.*

De vestiging van de fietsenspecialzaak aan de Molenweg 16a belemmert geen andere bedrijven.

- d. *De vestiging van de detailhandel voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.*

In de Bouwverordening staan de parkeernormen die bepalen hoeveel parkeerplaatsen er bij de functie detailhandel op terrein gerealiseerd moeten worden. Op het terrein behorende bij de Molenweg 16a is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voldoen aan de parkeernormen in de Bouwverordening.

Uit de notitie vloeit verder nog voort dat de bovengrens voor assortimentsverbreding maximaal 5% van het verkoopvloeroppervlak is met een maximum van 20 m².

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de vestiging van de fietsenspecialzaak aan de Molenweg 16 voldoet aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening.

Voorgesteld wordt om op basis van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 lid 1 onder i Besluit ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van het Dorpsvernieuwingsplan Dieren- Zuid. De ontheffing wordt verleend ten behoeve van de vestiging van een fietsenspecialzaak aan de Molenweg 16. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat conform de Bouwverordening voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht moet het ontwerp-besluit om ontheffing te verlenen 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging van dit ontwerp-besluit kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

Zienswijzen zullen worden behandeld, daarna zo snel mogelijk het besluit nemen.

5 Wat gaat het kosten?

De ontheffingsprocedure wordt gevoerd binnen de beschikbare capaciteit van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

6 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het ontwerp-besluit om ontheffing te verlenen wordt 6 weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen. Het draagvlak zal daaruit blijken.

