

# AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 20-5-2015
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ15.0228
Adviseur	: M. Romeijn MR/2 98	Doc.nr. : BW15.0361
Medeadviseur(s)	: Geen	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Ruimtelijke ordening	
Burgerparticipatie	: Niet van toepassing	
Onderwerp	: Uitbreiding Dekamarkt	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om:		
1. In de lijn van uw eerdere beleidsuitspraak in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de Dekamarkt in Eerbeek (Nobelstraat 22).		
COLLEGEBSLUIT		
Datum	Besluit	Vervolgprocedure
26/05/2015	Conform advies  drs. E.V. Schmitz secretaris	Raad: t.k.n.  OR:

## Inleiding

Door Planus BV is een verzoek ingediend om een principe-uitspraak te doen over het wel/niet medewerking verlenen aan de uitbreiding van de Dekamarkt te Eerbeek (Nobelstraat 22). De Dekamarkt heeft reeds een principe-overeenkomst gesloten met de bibliotheek om hun pand aan te kopen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid de supermarkt uit te breiden.

Het college van B&W heeft voorafgaand aan deze adviesnota een richtinggevende beleidsuitspraak gedaan om medewerking te willen verlenen, deze adviesnota is in lijn daarmee en biedt een onderbouwing.

## Argumenten

### 1.1. Voorbereidingsbesluit 'Centrumplan Eerbeek' dd 14 april 2014

Op 14 april 2014 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor oa dit perceel (geldigheidsduur één jaar). Dat voorbereidingsbesluit had tot doel ongewenste ontwikkelingen (voortuitlopend op de definitieve planvorming) te voorkomen, met als uitzondering dat voor de uitbreiding van bestaande supermarkten de aanhoudingsplicht wordt uitgezonderd.

Ondanks dat dit voorbereidingsbesluit inmiddels geen werking meer heeft, heeft het college van B&W uitgesproken die beleidslijn consistent te willen doorzetten en in lijn daarmee medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van de Dekamarkt.

### 1.2 Integrale belangafweging

Met de verkoop van hun pand (aan de Dekamarkt) ontstaat voor de bibliotheek investeringsruimte ten behoeve van de gewenste gezamenlijke huisvesting met de Stichting Welzijn Brummen. Deze gezamenlijke huisvesting past binnen de eerder uitgesproken wens (zie ook het bestuursprogramma 'Schakelen naar de toekomst') om maatschappelijke voorzieningen zoals bibliotheek en Stichting Welzijn Brummen te bundelen (en daarmee te komen tot een optimaler integraal aanbod).

Deze maatschappelijke ontwikkeling heeft mede ten grondslag gelegen aan de voorafgaande beleidsuitspraak van het college van B&W om een bredere belangafweging te maken en de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet uitsluitend doorslaggevend te laten zijn.

### *1.3 Uitbreiding bebouwde oppervlakte is beperkt*

De huidige oppervlakte van de Dekamarkt is ca. 925 m<sup>2</sup> en de naastgelegen bibliotheek heeft een oppervlakte van ca. 400 m<sup>2</sup>. Om tot de nieuwe (uitgebreide) supermarkt te komen wordt het totale bebouwde oppervlakte uitgebreid met ca. 50 m<sup>2</sup> (en daarnaast wordt het gebruik van 'bibliotheek' omgezet naar 'detailhandel'). Met deze beperkte uitbreiding ontstaat een supermarkt met een totale oppervlakte van bijna ca. 1.375 m<sup>2</sup> (de exacte afmetingen volgen bij de definitieve Wabo-aanvraag).

## **Kanttekeningen**

### Programma 'Ruimte voor Eerbeek'

De ontwikkeling van het centrumgebied in Eerbeek maakt onderdeel uit van het programma 'Ruimte voor Eerbeek'. Dit programma is een vervolg op Centrumplan Eerbeek (structuurvisie 'Centrumgebied Eerbeek') waarin is uitgesproken dat het kernwinkelgebied in Eerbeek is gesitueerd in de omgeving van de Stuijvenburchstraat. Eén van de opgaven binnen het programma is de concentratie van (commerciële) voorzieningen in het kernwinkelgebied, daarmee leegstand te voorkomen of ingeval reeds aanwezig te verminderen. Met de uitbreiding van een supermarkt buiten het kernwinkelgebied wordt geen bijdrage geleverd aan de geformuleerde programmadoelen.

### Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Aanvullend op hetgeen bij voorgaande kanttekening is beschreven wordt een planologische ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Uit eerdere distributie-planologische onderzoeken (DPO's, uit 2006 en nadien opgestelde actualisaties in 2009 en 2012) is gebleken dat in de gehele kern Eerbeek in de dagelijkse sector (waartoe supermarkten behoren) sprake is van overbewikeling. Binnen het programma 'Ruimte voor Eerbeek' wordt reeds gewerkt aan Ruimtelijk-Economische Visie (REV) om naast een actueel DPO tevens koersbepalende uitspraken te doen over de ligging en begrenzing van het kernwinkelgebied. Vanuit dat proces is er geen onderbouwing om vooruitlopend de eerdere conclusies (overbewikeling in dagelijkse sector) te weerleggen.

### Ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Eerbeek, deelgebied Stuijvenburchstraat eo'

Vanaf 14 mei 2013 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Eerbeek, deelgebied Stuijvenburchstraat' gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Vanwege de geur- en geluidcomplexiteit in de kern Eerbeek is dit bestemmingsplan niet verder in routing gebracht om te komen tot vaststelling. Dit ontwerp-bestemmingsplan voorzorg in het conserverend bestemmen van oa bestaande supermarkten. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan, kortom geen mogelijkheden voor uitbreidingen en/of functiewijzigingen ten gunste van supermarkten.

## **Advies adviesorganen**

De Ondernemersvereniging Eerbeek (weliswaar geen formeel adviesorgaan, maar een belangrijke stakeholder voor het programma 'Ruimte voor Eerbeek') heeft in het proces rondom het Centrumplan Eerbeek en voorafgaand aan het programma 'Ruimte voor Eerbeek' in haar visie 'Eerbeek 2020' een toekomstperspectief geschetst om Eerbeek een aantrekkelijk centrum te bieden waarbij noodzakelijke ingrijpende maatregelen zoals de re-locatie van detailhandel naar het kernwinkelgebied wordt voorzien.

## **Juridische grondslag**

### Binnenplanse afwijking bestemmingsplan

De uitbreiding cq. het bouwplan past niet binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Noorderenk / Eerbeekse Enk'. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om middels een binnenplanse afwijking alsnog medewerking te verlenen. Dit betreft een 'bevoegdheid', geen verplichting.

### Principe-uitspraak

Het verzoek van Planus BV betreft vooralsnog 'slechts' een principe-uitspraak (= geen artikel 1:3 Awb-besluit en dus nog niet ontvankelijk voor bezwaar/beroep). Vanzelfsprekend moet een uiteindelijk formeel verzoek voldoen aan alle Wabo-vereisten zoals bijv. ruimtelijke kwaliteit (welstand), bouwtechnisch en bouwverordening (oa parkeren voor zowel de uitbreiding als de wijziging in gebruik van 'bibliotheek' naar 'detailhandel'). Het voorliggende voorstel biedt daarin nog geen inzicht en het voldoen aan die vereisten is een verantwoordelijkheid van de uiteindelijke aanvrager. Na besluitvorming op basis van deze adviesnota wordt Planus BV schriftelijk geïnformeerd over uw principe-uitspraak.

**Bijlage(n) ter informatie**

1. Brief Planus BV (14.007801), inclusief schets (14.007802)