


B&W-voorstel

Algemene gegevens

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| Titel | : | Ontwerpbestemmingsplan Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt) |
| Portefeuillehouder | : | P. Hofman |
| Begrotingsprogramma | : | Gebiedsontwikkeling |
| Draagt bij aan Global Goal(s) | : |  Duurzame steden en gemeenschappen |
| Rol van de gemeenteraad | : | ter kennisneming |
| Zaaknummer | : | 800206 |
| Bijlage(n) | : | Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling; Bestemmingsplan; Ontwerp raadsbesluit. |

Voorstel

1. Instemmen met de meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor deze locatie en besluiten dat voor de uitbreiding van de supermarkt aan de Groenestraat 78 te Rheden geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld;
2. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt)';
3. Het ontwerpbestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken.

Aanleiding

Categorie: een binnengekomen verzoek van een bedrijf



Becedo Vastgoed I B.V. wil de Albert Heijn aan de Groenestraat te Rheden uitbreiden en langs de Oranjeweg bijbehorende parkeervoorzieningen realiseren. Momenteel heeft de Albert Heijn een winkelvloeroppervlakte van 900 m². Op 8 juni 2021 heeft uw college in principe ingestemd met een uitbreiding tot maximaal 1.400 m² winkelvloeroppervlak. De parkeerplaats langs de Oranjeweg zal groen afgeschermd worden. De aanwezige monumentale kelder zal zichtbaar worden voor het publiek. Op 6 juli 2021 heeft uw college ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst met initiatiefnemer. Hierna is de ruimtelijke procedure voorbereid voor een bestemmingsplanherziening. Inmiddels is aan de gestelde voorwaarden uit de intentieovereenkomst voldaan en kan de ruimtelijke procedure gestart worden.

In het vigerend bestemmingsplan Rheden-Oost heeft het plangebied nu de bestemmingen 'Voorzieningen' en 'Wonen'. Om de uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld met een ruimer bouwvlak, waarin het plangebied de bestemming Centrum-1 heeft met bijbehorende aanduidingen, in samenhang met het nog vast te stellen bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022.

Het ontwerp bestemmingsplan kan in procedure worden gebracht door dit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

- 1.: Geen milieueffectrapportage opstellen.
- 2.: Door medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanherziening de bedrijfsplannen voor de supermarkt planologisch mogelijk te maken.
- 3.: Het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- 1.: Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan geconcludeerd worden dat, gelet op de kenmerken en de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, de voorgenomen activiteiten niet zullen leiden tot significant negatieve effecten.
- 2.: Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij de entree van het winkelgebied van Rheden beoogd. Op basis van het behoefteonderzoek kan geconcludeerd worden dat de uitgebreide supermarkt als drager kan dienen van het totale voorzieningenaanbod in het kernwinkelgebied van het dorp Rheden. De overige winkels met ondersteunend aanbod kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van de vergrote supermarkt. Door het toevoegen van een eigen parkeervoorziening voor de supermarkt verbetert de parkeersituatie in het winkelgebied. Op 8 juni 2021 heeft uw college al op basis hiervan in principe ingestemd met de uitbreiding van maximaal 1.400 m² winkelvloeroppervlak.
- 3.: Bovengenoemde argumenten geven voldoende aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

- 1.: Geen risico's verwacht.
2. en 3.: Het risico bestaat altijd dat een bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht.

In het kader van de verdere procedure kan blijken dat het plan vanwege bijvoorbeeld wettelijke, beleidsmatige of politieke belemmeringen niet haalbaar blijkt of alleen in gewijzigde vorm kan doorgaan.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

- 1., 2. en 3.: Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten van het vervaardigen van de bestemmingsplannen en het bouwplan. Dat geldt ook voor de aanleg van het openbare gebied inclusief onze ambtelijke kosten voor voorbereiding en toezicht. De intentieovereenkomst is met het oog hierop gesloten. Voor de kosten van de procedure zijn door de gemeente leges geheven. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de de leges.

De initiatiefnemer heeft de gemeente daarnaast van eventuele planschade gevrijwaard. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

Personele consequenties

- 1., 2. en 3.: Er zijn geen personele consequenties. De werkzaamheden die uitgevoerd dienen te passen binnen de bestaande capaciteit en kennis van de huidige ambtenaren.

Communicatie en participatie

- 1.: Niet van toepassing.
- 2.: Het is aan de initiatiefnemer om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Op 7 november 2022 heeft initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd en zijn plannen daar bekend gemaakt. Het lijkt erop dat men zich in de planontwikkeling kan vinden. Met enkele omwonenden zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het plaatsen van een geluidsscherm om geluidsoverlast van het laden en lossen te beperken. Het plaatsen van de geluidsscherm en de kenmerken waaraan het geluidsscherm dient te voldoen zijn juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.
- Waar nodig heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met andere overheidsinstanties.
- 3.: De gemeente zal via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze indienen tegen deze besluiten. Dit zal meer inzicht geven in het draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over de ingediende zienswijzen.

Wat gaan wij ervoor doen?

- 1.: Het besluit hoeft niet gepubliceerd te worden en hoeft niet ter inzage te worden gelegd. De aanmeldnotitie is onderdeel van de plantoelichting en wordt met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Eventueel ingediende zienswijzen met betrekking tot de aanmeldnotitie zullen na afloop beoordeeld worden.
- 2.: Met de initiatiefnemer is een, door het college, goedgekeurde intentieovereenkomst gesloten. Aan de hierin genoemde voorwaarden is in voldoende mate voldaan en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is ondertussen opgesteld.
- 3.: Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De eventueel ingediende zienswijzen zullen na afloop van deze termijn beoordeeld worden. Bij het beoordelen van de zienswijzen wordt bekeken of deze aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

Evaluatie

Van een evaluatie is geen sprake.