

## B en W-voorstel

**portefeuillehouder**  
R. Haverkamp

**begrotingsprogramma**  
3 Gebiedsontwikkeling

**draagt bij aan Global Goal(s)**  
 8 Eerlijk werk en economische groei

**b en w-vergadering**

**agendapunt**

**bijlage(n)**

**rol raad**

Ter kennisneming

**onderwerp**

Beoordeling uitbreidingsplannen Albert Heijn Rheden

### INHOUD VOORSTEL

- Kennisnemen van het planproces voor de uitbreiding van de Albert Heijn in Rheden en het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot de effecten van een uitbreiding op het winkelgebied.
- Voor het verdere planproces de lijn aan te houden dat een uitbreiding van de Albert Heijn met meer dan 1.400 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak onwenselijk is.

#### 1 Wat is de aanleiding?

Eind 2017 heeft de eigenaar van de Albert Heijn in Rheden plannen gepresenteerd voor een uitbreiding van de winkel. Dit vooruitlopend op een mogelijk verzoek om bestemmingsplanherziening.

Ten behoeve van de beoogde uitbreiding heeft de eigenaar op eigen risico meerdere panden aangekocht en deels ook gesloopt. Albert Heijn streeft naar een zo groot mogelijke winkel met een breed aanbod waarbij de beschikbaarheid van parkeerplekken nabij de winkelentree een belangrijk uitgangspunt is.



Afbeelding: donkerblauw is huidige winkel en magazijn. Lichtblauw is door Albert Heijn aangekocht t.b.v. de uitbreiding.

#### Ruimtelijke opgave

De ruimtelijke opgave voor deze locatie is complex. Dat heeft met het volgende te maken:

- De locatie ligt bij de entree van het dorp en van het winkelgebied, tegenover de monumentale dorpskerk. De Structuurvisie Rheden, Mijn dorp van morgen (2014), benoemt de locatie rond de kerk als een markante plek, waar geen afbreuk aan mag worden gedaan.

- Ten behoeve van de uitbreiding zijn veel extra parkeerplaatsen nodig. Onderzocht zijn parkeeroplossingen ondergronds en op het dak. In beide gevallen is er een forse hellingbaan nodig, welke technisch lastig inpasbaar is. Ook is de realisatie van een hellingbaan van invloed op de verkeersveiligheid en op de ruimtelijke uitstraling van een pand.
- Onder de beoogde uitbreiding bevindt zich een monumentale kelder welke behouden moet blijven. Wens is om de kelder op een goede manier in het plan in te passen zodat de kelder zichtbaar en bereikbaar blijft.
- Direct rond (en ook boven) de toekomstige supermarkt bevinden zich woningen. Overlast vanwege laden en lossen (geluid) of vanwege het parkeren moet zo veel mogelijk worden beperkt.

#### *Ruimtelijke beoordeling varianten*

In de afgelopen jaren zijn vele schetsplannen voor de uitbreiding van de winkel beoordeeld en getoetst. In eerste instantie werd uitgegaan van parkeren ondergronds, later zijn enkele varianten ingediend met een parkeervoorziening op het dak, bereikbaar via een hellingbaan.

Een kleinere uitbreiding (wellicht zelfs tot circa 1.400 m<sup>2</sup>) past overigens binnen het geldende bestemmingsplan, maar deze omvang past niet in het concept dat de eigenaar voor ogen heeft. Ook is parkeren direct nabij de winkelentree dan niet mogelijk en is er volgens Albert Heijn geen logische winkelindeling te realiseren.

Waar het in eerdere varianten ging om een redelijk beperkte uitbreiding (tot circa 1.500 m<sup>2</sup>), werd het plangebied steeds meer vergroot. Bij de laatst ingediende schetsplannen is uitgegaan van de sloop en herbouw van de bestaande winkel en bovengelegen woningen. De winkeloppervlakte groeit dan tot meer dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Tijdens de bouw wenst de eigenaar elders in Rheden een tijdelijke supermarkt te openen. Op welke plek dit haalbaar zou kunnen zijn, op een goede manier kan worden ingepast en wat dit voor effecten heeft op het winkelgebied is een extra opgave in dit dossier.

Om uiteenlopende redenen is tot nog toe geen van de uitbreidingsvarianten haalbaar gebleken. Met name het goed inpassen van een hellingbaan ten behoeve van het parkeren ondergronds of voor het parkeren op het dak geeft problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid en de ruimtelijke uitstraling van het pand. Ook de aansluiting met omliggende woningen blijft in veel varianten een aandachtspunt. Een plan waarbij het parkeren op het maaiveld wordt gesitueerd lijkt kansrijker.

#### *Effecten winkelgebied*

Naarmate de ontvangen varianten groter van omvang werden is de vraag steeds urgenter geworden wat de effecten zijn van een forse uitbreiding van een supermarkt op het bestaande winkelgebied. Ook zijn er zorgen over de effecten op de overige supermarkten in Rheden.

Behoud van het winkelgebied staat onder druk. Vanuit de detailhandelsstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp 'Kiezen voor kwaliteit' (2017) wordt gestreefd naar een meer compact en aaneengesloten winkelgebied. In deze visie wordt verder melding gemaakt van blinde wanden in de straat in de huidige situatie. Dit heeft, in combinatie met de leegstand, een negatieve uitwerking op het straatbeeld en is weinig uitnodigend.

Naar aanleiding van deze vragen en datgene wat is aangegeven vanuit de detailhandelsstructuurvisie is door onderzoeksbureau DTNP een onderzoek naar de effecten op het winkelgebied uitgevoerd.

Overigens is vanaf het begin van het gehele traject al richting de initiatiefnemer aangegeven dat een onderzoek naar de effecten op het winkelgebied uitgevoerd moet worden en een onderdeel is van de besluitvorming.

#### *Uitgangspunten onderzoek*

De huidige Albert Heijn heeft een winkelvloeroppervlak (wvo) van circa 900 m<sup>2</sup>. In het onderzoek van DTNP zijn drie uitbreidingsvarianten beoordeeld: een variant met beperkte uitbreiding (naar 1.200 à 1.400 m<sup>2</sup> wvo), een variant met middelgrote uitbreiding (tot 1.700 à 1.900 m<sup>2</sup> wvo) en een variant met grote uitbreiding (tot 2.200 à 2.400 m<sup>2</sup> wvo).

Er wordt vanuit gegaan dat het bij een beperkte uitbreiding mogelijk is om op het maaiveld (dus zonder constructie met hellingbaan) te parkeren. Ook is sloop en herbouw van de bestaande winkel dan niet nodig. Tijdens de bouw kan de winkel open blijven. Bij de middelgrote en grote variant is er een gebouwde parkeervoorziening nodig en gaat de bestaande winkel mogelijk voor enkele jaren dicht. Een tijdelijke locatie bij deze twee varianten is nodig.

Het onderzoeksrapport van DTNP is door zowel ondernemersvereniging (ORDS) als door Albert Heijn van commentaar voorzien. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen in het rapport. Het rapport is in de bijlage toegevoegd.

#### *Constateringen onderzoek*

Het rapport constateert dat er op dit moment een overaanbod aan supermarkten in het dorp Rheden is. Hiermee wordt bevestigd wat al in de detailhandelsstructuurvisie staat. Behoud van drie volwaardige supermarkten is naar verwachting op termijn niet realistisch.

De drie uitbreidingsvarianten verschillen in de effecten die ze hebben op de bestaande winkelstructuur in Rheden. Een grotere winkel kan meer klanten trekken en dit kan ook tot meer bezoek leiden van de overige winkels in het winkelgebied. Wordt de winkel te groot (met een uitgebreid versaanbod) dan heeft dit mogelijk weer een negatief effect op de andere versaanbieders in het winkelgebied. In het rapport is onder andere een overzicht opgenomen met alle voor- en nadelen van de verschillende varianten.

Gezien de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie is de volgende conclusie uit het rapport van belang. Als de Albert Heijn gaat uitbreiden tot de middelgrote of grote variant ontstaat het risico dat er (op termijn) geen tweede centrumsupermarkt meer is. Hoe groter de Albert Heijn zal worden, hoe groter dit risico. Het volledig ingevuld houden van het kernwinkelgebied wordt onzeker door het leegstandsrisico voor het pand waarin nu supermarkt Coop is gevestigd. Het supermarktaanbod in Rheden zal dan bestaan uit maar één grote aanbieder, die daarentegen wel een uitgebreid hedendaags aanbod heeft.

Blijft de uitbreiding beperkt dan blijft er meer perspectief voor het toekomstig functioneren van de andere supermarkten. Er zal dan meer variatie in het winkelaanbod behouden blijven en het behoud van een aaneengesloten winkelfront zal eerder haalbaar zijn. Het risico op leegstand blijft, maar is beperkter.

#### *Overwegingen*

Aan de hand van de ruimtelijke beoordelingen van de ontvangen uitbreidingsvarianten en aan de hand van het onderzoeksrapport moet het volgende worden afgewogen:

- In elk geval bij een middelgrote en grote uitbreiding moet het parkeren ondergronds of op het dak worden geprojecteerd. Dit zorgt voor een complexe ruimtelijke opgave vanwege de in te passen hellingbaan. De vraag is of er een acceptabel ontwerp te maken is wat past op deze (in de Structuurvisie Rheden benoemde) markante plek bij de entree van Rheden. Ook rijzen er bij een middelgrote en grote uitbreiding vragen over de inpasbaarheid voor wat betreft de verkeersveiligheid en de aansluiting op de omliggende woningen.
- Het rapport van DTNP geeft aan dat het risico bij een middelgrote en grote uitbreiding op leegstand voor het Coop-pand toeneemt. Bij een kleine uitbreiding blijft dit risico beperkt. Vanuit de detailhandelsstructuurvisie wordt ingezet op een aaneengesloten winkelstructuur en versterking van het kernwinkelgebied. Leegstand van een groot pand midden in het winkelgebied heeft een negatieve uitstraling op het gehele kernwinkelgebied en verzwakt daarmee het kernwinkelgebied.
- Bij een middelgrote en grote uitbreiding is het aannemelijk dat ook de bestaande winkel wordt gesloopt. Dit betekent dat er een plek in Rheden moet worden gezocht voor een tijdelijke winkel (buiten het winkelgebied). Hiervoor is vooralsnog geen geschikte plek beschikbaar. Het langdurig ontbreken van een belangrijke trekker als de Albert Heijn in het kernwinkelgebied maakt dat het kernwinkelgebied langdurig wordt verzwakt.

#### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande is het advies niet mee te werken aan een middelgrote of grote uitbreiding van de Albert Heijn. Een beperkte uitbreiding (tot maximaal 1.400 m<sup>2</sup> vwo) is wel

verdedigbaar. Ruimtelijk is een kleinere uitbreiding beter inpasbaar. Ook met een beperkte uitbreiding kan een versterking van het kernwinkelgebied worden gerealiseerd. Geadviseerd wordt dan ook de eigenaar van de Albert Heijn-locatie aan te moedigen een beperkte variant uit te werken en te laten toetsen.

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

- Bestemmingsplan Rheden-Oost (2011)
- Detailhandelsstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp 'Kiezen voor kwaliteit' (2017)
- Structuurvisie Rheden 'Mijn dorp van morgen' (2014)

**3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?**

Behoud en versterking van het bestaande winkelgebied in Rheden.

**4 Wat gaan wij ervoor doen?**

Initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gebracht van het besluit. Albert Heijn wordt aangemoedigd een nieuw, beperkt plan uit te werken. Dit zal vervolgens door ons worden getoetst.

**5 Wat zijn de financiële consequenties?**

Niet van toepassing. Eventuele procedurekosten te zijner tijd zullen worden gedekt door de leges.

**6 Wat zijn de risico's?**

Niet van toepassing.

**7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

De plannen en het uitgevoerde onderzoek zijn besproken met Rhedens Dorpsbelang en de ondernemersvereniging (ORDS).

**8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Het besluit wordt pas gepubliceerd als alle betrokkenen zijn geïnformeerd. Initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van het besluit.

**9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Niet van toepassing.

De Steeg,