

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Bestemmingsplan “Overdinkel partiële herziening project Hoofdstraat 118 en 193, Overdinkel”**

Zaaknr/Documentnr : 20Z00415/21.0025301

Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 27 september 2021

Voorstel

1. De ingebrachte zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota “Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel” ontvankelijk verklaren;
2. Het ontwerpbestemmingsplan “Overdinkel partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193, Overdinkel” zoals dat ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BP10PH05-0301) gewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aanleiding

In onze vergadering van 8 juni jl. hebben wij ingestemd met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan “Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel.” Vooruitlopend daarop heeft uw gemeenteraad in zijn vergadering van 18 mei jl. een coördinatiebesluit genomen op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee worden alle benodigde vergunningen voor deze ontwikkeling in één procedure ondergebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van een nieuwe Aldi supermarkt aan de Hoofdstraat 191-193 en de herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Hoofdstraat 118 naar woningbouw, heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat een aanvullende regeling wordt opgenomen met betrekking tot het gebruik van geluidsarme winkelwagens. Ook is een ondergeschikte ambtshalve aanpassing doorgevoerd.

Naast het ontwerpbestemmingsplan heeft ook de ontwerpbeschikking voor de omgevingsvergunning, een ontwerpbesluit voor een hogere grenswaarde verkeerslawaaï voor de toekomstige woningbouw aan de Hoofdstraat 118 en een ontwerpbesluit voor het aanwijzen van twee openbare invalidenparkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de nieuwe supermarkt, ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

1.1 De voorgenomen herontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders

Met de sloop en nieuwbouw van een nieuwe Aldi worden meerdere vliegen in één klap geslagen. Braakliggende grond in het centrum krijgen een nieuwe invulling met een moderne supermarkt. Deze ontwikkeling past ook binnen de kaders van de detailhandelsvisie die oktober 2020 door uw raad is vastgesteld. De verouderde winkel wordt gesloopt na gebruiknaam van de nieuwe winkel en krijgt

een passende functie met woningbouw, passend binnen de kaders van de woonvisie. Op het toekomstige terrein achter de woningen wordt een aantal bomen toegevoegd die als gevolg van de nieuwbouw van de Aldi helaas moeten sneuvelen. Per saldo blijft het aantal bomen, verdeeld over beide locaties echter gelijk.

1.2 De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn ontvangen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend, allen binnen de daarvoor gestelde termijn. Ook voor het overige voldoen deze aan de vereisten. Alle drie de zienswijzen zijn gericht op de nieuwe Aldilocatie. Een van de zienswijzen geeft aanleiding om een wijziging in het bestemmingsplan door te voeren. In het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van zgn. geluidarme winkelwagens om te voorkomen dat geluidsoverlast ontstaat voor omringende woningen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet verankerd. Daarom wordt voorgesteld om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen waarin dit alsnog wordt voorgeschreven. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast heeft een ambtshalve aanpassing plaatsgevonden en is een bijlage bij de regels vervangen vanwege een aanpassing in het (ook met een voorwaardelijke verplichting vastgelegde) groeninrichtingsplan.

1.3 Het kostenverhaal vindt anderszins plaats.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn met de ontwikkelende partij twee exploitatieovereenkomsten afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Ook de afwenteling van mogelijk planschaderisico is daarin getackeld. Tot slot zijn hierin afspraken vastgelegd over de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte ten behoeve van de nieuwe supermarkt.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Participatie

Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure is een participatietraject doorlopen op initiatief van de ontwikkelende partij. Hierbij zijn de direct omwonenden via een website geïnformeerd over de nieuwe plannen en is hen de mogelijkheid geboden voor een (online) toelichting. Hiervan is door acht omwonenden gebruik gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt, samen met de genoemde gecoördineerde besluiten, gepubliceerd. Tegen dit gezamenlijke besluit kan door belanghebbenden (ook degenen die geen zienswijze hebben ingediend) beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,

https://www.losser.nl/Actueel/Bekendmakingen/Bekendmakingen_23_juni_2021/Ontwerp_bestemmingsplan_Overdinkel_2014_partiele_herziening_project_Hoofdstraat_118_en_193_te_Overdinkel_met_bijbehorende_ontwerpbesluiten_in_het_kader_van_artikel_3_30_Wro