gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder Paul Hofman	**begrotingsprogramma** 2 Leefomgeving	**draagt bij aan Global Goal(s)** Duurzame steden en gemeenschappen
b en w-vergadering 2 april 2024	**agendapunt** 5	**bijlage(n) ter inzage** Bestemmingsplan; ontwerpraadsbesluit; Nota van zienswijzen; Nota van wijzigingen
rol raad Ter besluitvorming	**soort document** Raadsvoorstel en -besluit	
voorbereidende vergadering 14 mei 2024	**agendapunt**	
raadsvergadering 28 mei 2024	**agendapunt**	

onderwerp
Vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt).

INHOUD VOORSTEL
- Vaststellen de Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt).
- Vaststellen de Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt).
- Gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt), conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.
- Geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Door vaststelling van het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de supermarkt planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

2 Wat is de aanleiding?
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 m^2. Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking voor het wijzigen van de geldende bestemmingsplannen ‘Rheden-Oost’ en ‘Rheden 2016, woongebieden’ ten behoeve van de uitbreiding.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 juni 2021 in principe ingestemd met een uitbreiding tot maximaal 1.400 m^2 winkelvloeroppervlak en daarnaast op 6 juli 2021 ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst met initiatiefnemer. Aan alle voorwaarden is inmiddels voldaan en vervolgens is de ruimtelijke procedure gestart.

In de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied nu de bestemmingen ‘Voorzieningen’ en ‘Wonen’. De uitbreiding past niet binnen de toegelaten mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden. Er is daarom een bestemmingsplan-herziening benodigd. 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 bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022, vastgesteld op 31 oktober 2023.
Het parkeerterrein zal groen afgeschermd worden en de aanwezige monumentale kelder zal zichtbaar worden voor het publiek.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 september 2023 tot en met woensdag 25 oktober 2023 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is te lezen hoe met de zienswijzen is omgegaan. Enkele punten uit de zienswijzen gaven aanleiding om de plantoelichting aan te passen: er is een beschrijving van de behoefte aan de uitbreiding van de supermarkt toegevoegd; een bezonningsstudie is als bijlage aan de toelichting toegevoegd en de toetsing ervan is als paragraaf in de toelichting opgenomen; het aantal te slopen panden stond niet juist in de toelichting beschreven en is gecorrigeerd.
Andere punten uit de zienswijzen gaven aanleiding om het maximaal toegestane aantal winkelvloeroppervlakte in m^2 en enkel de door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Rheden goedgekeurde reclame-uitingen voor op het entreegebouw op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. In de bijgevoegde Nota van wijzigingen worden alle onderdelen weergegeven waarvoor het voorstel is het plan gewijzigd vast te stellen.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland, bestemmingsplannen 'Rheden-Oost' en 'Rheden 2016, woongebieden'. Tevens de door u vastgestelde nota's en beleid waaronder de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015, Detailhandelstructuurvisie en Structuurvisie Rheden, mijn dorp van morgen.
Het bestemmingsplan is voor 1 januari 2024 in procedure gebracht en daarom is het oude recht, en dus niet de Omgevingswet, van toepassing op deze procedure.

4 Wat willen wij bereiken?
Met dit bestemmingsplan worden de bedrijfsplannen van de supermarkt planologisch mogelijk gemaakt en het dorpsentree van Rheden aan de Groenestraat verfraaid.

5 Wat gaan wij ervoor doen?
Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het nodig het bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de zienswijzennota en de voorgestelde wijzigingen, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit en de bijlagen daarbij.

6 Wat zijn de financiële consequenties?
Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten. Daarin staat vermeld dat de kosten voor de onderzoeken en eventueel door de gemeente te maken voorbereidings- en uitvoeringskosten voor openbare werken binnen en zo nodig ook buiten het plangebied voor rekening van initiatiefnemer zijn. Initiatiefnemer is aansprakelijk voor eventuele beschadigingen aan openbare werken die veroorzaakt zijn door de uitvoering van het bouwplan. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Initiatiefnemer heeft leges betaald voor het in behandeling nemen van de aanvraag bestemmingsplanherziening.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
	0	0	0	0	0
Budget:	0	0	0	0	0
Af: aangegane verplichtingen:	0	0	0	0	0
Bij: inkomsten:	0	0	0	0	0
Beschikbaar:	0	0	0	0	0
Gevraagd budget:	0	0	0	0	0
Restant budget nog beschikbaar:	0	0	0	0	0

7 Wat zijn de risico's?
Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waardoor vertraging zou kunnen ontstaan of wat zou kunnen leiden tot het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Ten aanzien van de wijzigingen die worden doorgevoerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Op 7 november 2022 heeft initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd en zijn plannen daar bekendgemaakt. Het leek erop dat men zich in de planontwikkeling kon 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 door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.
Er zijn drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Enkele punten vermeld in de zienswijzen waren aanleiding om de plantoelichting en regels te wijzigen.
Ondanks de participatie in het voortraject en het indienen van de zienswijzen tijdens de formele procedure kan het zijn dat er verschil van inzicht blijft tussen de belangen van omwonenden, maatschappij en initiatiefnemer.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze en de initiatiefnemers ontvangen van tevoren het raadsvoorstel en na de raadsvergadering rechtstreeks bericht over het wel of dan wel niet vaststellen van het bestemmingsplan.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Evaluatie is niet nodig.

Velp, 2 april 2024

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Bart Drewes,
secretaris.