

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Zetten, Hoofdstraat 21-33"

Ons kenmerk: 21rv000062

Nummer:

Elst, 7 september 2021

AAN DE RAAD

1. Advies

De raad voorstellen:

1. het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hoofdstraat 21-33" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Zetten, Hoofdstraat 21-33" voor de realisatie van een Aldi vestiging met bijbehorende parkeerplaatsen ter plaatse analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hoofdstraat 21-33";
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 11 mei 2020 ontvingen wij, na positieve beoordeling van een conceptaanvraag, een formeel verzoek om bestemmingsplanherziening voor het slopen en de nieuwbouw van de Aldi supermarkt te Zetten, e.e.a. in combinatie met omliggende percelen.

De percelen hebben in het geldende bestemmingsplan Zetten-Hemmen de bestemming 'Centrum' en 'Wonen', waarbij de bestaande panden op de percelen Hoofdstraat 21 tot en met 33 en aan de Sleënburksestraat 1a t/m 1d worden gesloopt. De betreffende eigenaren hebben verklaard hiermee in te stemmen en initiatiefnemer gemachtigd om de aanvraag in te dienen. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan Zetten-Hemmen noodzakelijk.

Op 19 april 2021 besloten wij medewerking te verlenen aan het verzoek en het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan er één na goed overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de indiener is ingetrokken.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de percelen Hoofdstraat 21-33 in Zetten. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hoofdstraat 21-33" heeft van 20 mei 2021 t/m 30 juni 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze na goed overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de indiener is ingetrokken. Naar aanleiding van de zienswijze en voorgenoemd overleg zijn de bestemmingsplanregels, de bestemmingsplanverbeelding en de bestemmingsplan

toelichting aangepast. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde “Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen” (bijlage 1).

Gelet op de inhoud van de zienswijze en het belang van de indiener (concurrerende supermarkt) is het waarschijnlijk dat een beroepszaak volgt. De beantwoording van de zienswijze hebben we op een zorgvuldige wijze in samenspraak met het adviesbureau BRO en de gemachtigde van de initiatiefnemer opgesteld.

2.1 De nieuwbouw van de Aldi voor een toekomstbestendige winkel in het centrum van Zetten, wat bijdraagt aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040.

Het nieuwe filiaal komt op de plaats van het huidige filiaal en van enkele kleinschalige winkels. Er is dus geen sprake van nieuwvestiging maar van herontwikkeling. De hele hoek van de Hoofdstraat – Sleëburgsestraat wordt vanaf huisnummer 21 opnieuw opgebouwd. Dit gedeelte vormt de overgang van het winkelen naar wonen en sluit het winkelgebied af. Met de herontwikkeling van deze locatie wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan dit deel van het winkelgebied. Het nieuwe filiaal moet voldoen aan de huidige wet- en regelgeving wat inhoudt dat de nieuwbouw duurzaam uitgevoerd wordt. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overbetuwe 2020.

2.2 Het plan voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

In parkeren moet worden voorzien op eigen terrein. Het nieuwe pand kent een bruto vloeroppervlakte van 1300 m². Dit betekent dat op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen moet worden voorzien in 54 parkeerplaatsen.

Het parkeren wordt voorzien op twee parkeerterreinen:

- een parkeerterrein aan de noordzijde van de nieuwe winkel met in totaal 66 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein wordt ontsloten op de Sleëburgsestraat;
- een parkeerterrein aan de westzijde met in totaal 8 parkeerplaatsen, dat wordt ontsloten op de Marijkestraat.

In totaal voorziet het inrichtingsplan in 74 parkeerplaatsen. Dit is ruimschoots voldoende. Dit aspect zal daarom geen belemmering vormen.

2.3 Omliggende functies worden door de ontwikkeling niet belemmerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen en winkels gelegen. De nieuwe ontwikkeling wijkt niet af van de huidige situatie waarin er al een supermarkt aanwezig is en andere winkels op de locatie gevestigd zijn. Omliggende functies worden in die zin niet beperkt en het initiatief leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

2.4 De bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Het bestemmingsplan betreft de nieuwbouw van de Aldi, waarbij de huidige supermarkt en alle overige op het perceel aanwezige bouwwerken worden gesloopt. Uit de uitgevoerde Aerius-berekening volgt dat de depositiewaarden onder de 0,00 mol/ha/jr blijven. Er zijn daarom geen significante effecten op de stikstofgevoelige habitats te verwachten.

3.1 Door het aangaan van de exploitatieovereenkomst zijn de kosten voor de planologische procedure gedekt en is vaststellen van een exploitatieplan (door de raad) niet nodig.

Door het aangaan van een exploitatieovereenkomst (in de vorm van een brief) kan de gemeente de kosten voor de planologische procedure verhalen op de initiatiefnemer.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst wordt gesloten, wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan door de raad hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

De Sleëburgsestraat en H. Piersonstraat maken onderdeel uit van een schoolroute. De school bevindt zich ten noorden van de H. Piersonstraat. Ten tijde van de participatie was de verkeersveiligheid gedurende de bevoorrading een aandachtspunt. De bevoorradingstijden van de nieuwe Aldi supermarkt overlappen maar voor een klein deel met tijden waarin schoolgaande kinderen van de Sleëburgsestraat gebruik maken (zie onderstaande tabel).

Bevoorradingstijden Aldi

<i>Maandag t/m zaterdag</i>	▪ 6:30-7:30 vrachtwagen t.b.v. brood ▪ 7:30-8:30 vrachtwagen t.b.v. algemene vracht
<i>Maandag en donderdag</i>	▪ 10:30-11:30 vrachtwagen t.b.v. diepvries

Om ervoor te zorgen dat de vrachtwagens zo weinig mogelijk hinder voor verkeer veroorzaken draaien ze direct het parkeerterrein van de Aldi op vanuit de Sleëburgsestraat en voeren de manoeuvre uit op het parkeerterrein, waardoor de vrachtwagen geen draai manoeuvres op de Sleëburgsestraat hoeft te maken. Tevens wordt het kruispunt met de H. Piersonstraat niet bereikt. Dit leidt tot een veiliger situatie voor (schoolgaand) verkeer op de Sleëburgsestraat.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhaal van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure op basis van de Legesverordening. Verder is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

7. Vervolg

Planning

Na besluit conform advies wordt uw raadsvoorstel naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 19 oktober 2021, waarna u op 9 november 2021 kan besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Uw vaststellingsbesluit publiceren wij in Hét GemeenteNieuws. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 25 maart 2021 is een digitale informatieavond georganiseerd over de planologische wijziging. Bij deze informatieavond waren circa 24 deelnemers aanwezig, onder wie omwonenden en ook (bestuurs)leden van de winkeliers- en ondernemersvereniging van Zetten (Wizet). Gedurende deze informatieavond zijn de voorgenomen plannen toegelicht en hebben deelnemers hun bezwaren en wensen geuit. Deze informatieavond is als zeer positief ervaren. De deelnemers stonden over het algemeen positief kritisch tegenover de voorgenomen plannen.

Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kon geven.

Evaluatie
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. *Rapport zienswijzen (21int03747);*
2. *Lijst NAW-gegevens NIET OPENBAAR (21bij12942);*
3. *Bestemmingsplan (21bij13817);*
4. *Verbeelding (21bij13815);*
5. *Bijlagenboek (21bij13816);*
6. *Raadsvoorstel (21rv000062);*
7. *Raadsbesluit (21rb000079).*

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is mw. P. Izgi. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.