

Aan de Raad

Made, 21 augustus 2018

Agendapuntnummer: 8

Raadsvergadering 13 september 2018	Registratienummer: 2018025407
	Casnr: 18.01018
Onderwerp: Uitbreiding Aldi Kalverstraat-Stationsstraat Made	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Verzoek toepassing coördinatieregeling 3. Vormvrije m.e.r. beoordeling Aldi Made (datum 14-08-2018) 4. Afbeeldingen nieuwbouw	Ter inzage: 1.
Ambtelijke coördinatie: Grondgebied		
Steller: P. Kieboom		

SAMENVATTING

Beheermaatschappij De Kroon BV en Aldi Vastgoed BV hebben het verzoek ingediend om op de percelen tussen de Kalverstraat en Stationsstraat een nieuwe Aldi supermarkt te bouwen. Er is gevraagd om toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig voor te bereiden. Daarnaast is op basis van het Besluit milieueffectrapportage een vormvrije m.e.r. beoordeling ingediend. De raad moet vooraf aan de procedure over beide een besluit nemen.

VOORGESCHIEDENIS

Beheermaatschappij De Kroon BV en Aldi Vastgoed BV hebben het verzoek ingediend om op de percelen aan de Kalverstraat en Stationsstraat een nieuwe Aldi supermarkt te bouwen. Deze wordt gebouwd op de plek van de tennishal. De tennishal wordt gesloopt. Het bestaande winkelpand wordt afgebroken als de nieuwe winkel gereed is. Het overige deel van het terrein wordt ingericht als parkeerplaats. In de bijlage zijn een aantal afbeeldingen opgenomen van het bouwplan.

Aldi Vastgoed BV heeft gevraagd om toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling. Dit houdt in dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig worden voorbereid en vastgesteld. De gemeente Drimmelen heeft geen coördinatieverordening waarin categorieën zijn opgenomen waarvoor de coördinatieregeling wordt toegepast. De raad moet een besluit nemen over deze concrete aanvraag.

Aldi Vastgoed BV wil gebruik maken van de coördinatieregeling omdat dit sneller duidelijkheid geeft over de haalbaarheid van het project. Een fasering van eerst een bestemmingsplan vaststellen en vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen is niet nodig. Het bouwplan is al concreet uitgewerkt.

Voor de ontwikkeling is op basis van het Besluit milieueffectrapportage door de aanvrager een vormvrije m.e.r. beoordeling ingediend. Daarin is beschreven in hoeverre de uitbreiding leidt tot relevante milieueffecten en of een m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk is. De raad moet bij een bestemmingsplanherziening vooraf aan de procedure een besluit nemen over de vormvrije m.e.r. beoordeling.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe Aldi supermarkt van ruim 1.500m² bruto vloeroppervlak op de plek van de huidige tennishal. Hiermee kan de winkel voldoen aan de nieuwe winkelstandaarden. De tennishal en de bestaande winkel worden gesloopt. De rest van het perceel wordt ingericht als parkeerterrein.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Detailhandel

De gemeentelijke Detailhandelsvisie sluit de uitbreiding van bestaande winkels buiten het centrumgebied in de kern Made niet uit. Vergroting van het supermarktaanbod is één van de ambities uit de detailhandelsvisie.

Bij vaststelling van het Centrumplan Made is geconstateerd dat een extra supermarkt in het centrumgebied wel wenselijk, maar niet mogelijk is. De ruimte is daarvoor fysiek gezien te beperkt.

Het huidige pand en de winkelindeling van de Aldi is verouderd. De gevraagde uitbreiding draagt bij aan kwaliteitsverbetering en vergroting van het winkelaanbod in de nabijheid van het centrumgebied. Het plan draagt bij aan uitvoering van de detailhandelsvisie en het centrumplan.

Ruimtelijke aspecten

Ruimtelijk gezien is er sprake van een verfraaiing. De huidige winkel en tennishal zijn sterk verouderd. Sloop van de oude gebouwen zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het plan leidt niet tot een toename van overlast voor de omgeving. De winkel wordt groter en sluit weer aan bij de huidige maatstaven. De verwachting is dat er een toename van klanten is. Hier staat tegenover dat de tennishal wordt gesaneerd.

Sportbeleid

Het sport- en accommodatiebeleid sluit sanering van de hal niet uit. Een particulier exploiteert de tennishal. De gemeente gaat niet zelf tot exploitatie over. Er zijn in de gemeente en in de kern Made voldoende jaarrond buitenbanen voor beoefening van de tennissport.

Verkeer

De bereikbaarheid van de winkel verbetert omdat de parkeerplaats in de nieuwe situatie zowel vanuit de Stationsstraat als vanuit de Kalverstraat bereikbaar is. Het ligt niet voor de hand dat de parkeerplaats als doorgaande route gebruikt gaat worden.

Bevoorrading van de winkel blijft via de Kalverstraat. De wijze van bevoorrading gebeurt in de nieuwe situatie parallel aan de Kalverstraat. Dit heeft voor de direct omwonenden naar verwachting geen negatieve gevolgen.

Het aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan de minimale vereiste vanuit het huidige parkeerbeleid. Nieuw parkeerbeleid wordt op dit moment als onderdeel van het Beleidsplan Verkeer en Vervoer voorbereid. In het nieuwe parkeerbeleid wordt uitgegaan van landelijke CROW-normen. Daar wordt onderscheid gemaakt in soort detailhandel (discountsupermarkt) en locatie van de voorziening (buiten centrum en weinig stedelijk). Het plan zit met 90 parkeerplaatsen (5,9pp/m² bvo) in het midden van de bandbreedte.

Op het terrein en in de omgeving is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bezettingsgraad laag is. Met het geplande aantal parkeerplaatsen wordt geen extra parkeerdruk verwacht. Op dit moment zijn er geen meldingen van parkeerdruk of –overlast in de omgeving.

Milieu- en overige aspecten

Aanvrager heeft een vormvrije m.e.r. beoordeling ingediend. Deze beoordeling is noodzakelijk op basis van het Besluit milieueffectrapportage. De vormvrije m.e.r. beoordeling bevat een beschrijving van een aantal milieuaspecten. Onder andere de mogelijke effecten op de woonomgeving, natuur, cultuurhistorie, bodem en water zijn beoordeeld. Uit de notitie kan geconcludeerd worden dat er geen significante milieueffecten zijn als gevolg van de uitbreiding. Een m.e.r.-beoordeling of MER is dan niet verplicht.

Alle relevante ruimtelijke en milieuaspecten worden afgewogen in het bestemmingsplan.

Duurzaamheidsparagraaf?

De nieuwbouw en aanpassing van het terrein worden niet door de gemeente maar door een ontwikkelaar uitgevoerd. De gemeente kan concrete duurzaamheidsmaatregelen zoals het gebruik van zonnepanelen niet verplichten. Het is wel mogelijk in de planuitvoering rekening te houden met duurzaamheidsaspecten.

De ontwikkelaar geeft aan bij de bouw en het gebruik van de nieuwe supermarkt wordt rekening gehouden met het energiegebruik en de uitstoot van CO₂. De nieuwe supermarkt wordt voorzien van een koelinstallatie die draait op CO₂ en een warmte-terugwin-functie heeft. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas en de gasaansluiting komt te vervallen. Daarnaast is de winkelverlichting volledig voorzien van led-verlichting.

WAT GAAN WE DOEN?

De coördinatieregeling heeft als voordeel dat zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning gelijktijdig worden voorbereid. Voor iedereen is zowel het kader als de concrete uitwerking inzichtelijk. Dit geeft duidelijkheid voor belanghebbenden en betrokkenen. Beide besluiten (raadsbesluit over het bestemmingsplan en collegebesluit over de omgevingsvergunning) worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Er is een procedureel voordeel omdat er maar één keer zienswijzen en beroep mogelijk zijn. De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State beschouwd de beide besluiten als één besluit. Bij de toetsing aan het beleid is een eerste inhoudelijke afweging gemaakt. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid. In het bestemmingsplan moeten de ruimtelijke en milieutechnisch aspecten nog in detail worden uitgewerkt.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Aanvrager (Beheermaatschappij De Kroon en Aldi Vastgoed)

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de grond (Beheermaatschappij De Kroon). In die overeenkomst worden afspraken gemaakt over de plankosten voor de procedure en het verhalen van eventuele planschadetekosten. Voor de omgevingsvergunning voor het bouwen worden leges in rekening gebracht.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

De raad kan besluiten om de coördinatieregeling niet toe te passen. De procedure duurt dan langer dan strikt noodzakelijk is.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Het plan is door de initiatiefnemers op 29 mei 2018 toegelicht aan de omgeving. Tijdens de procedure is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

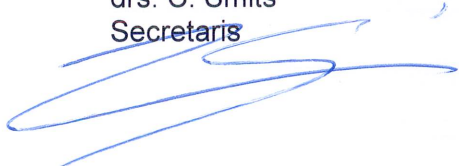
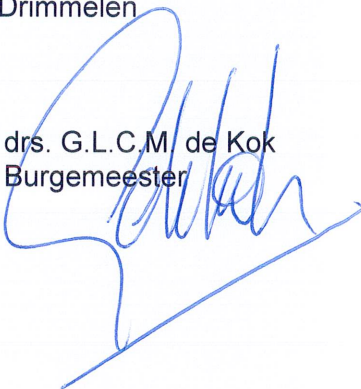
Het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gelijktijdig voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tegen het ontwerp kunnen zienswijzen worden

ingediend. De raad behandelt de eventuele zienswijzen en stelt het bestemmingsplan vast. Het college neemt een besluit over de omgevingsvergunning. Beide besluiten worden gedurende 6 weken ter visie gelegd voor het instellen van beroep. Daarna treden besluiten in werking (of zijn onherroepelijk). Aanvrager kan dan starten met de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

drs. C. Smits
Secretaris

drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'G' followed by several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 augustus 2018

gelet op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. in te stemmen met de conclusie uit de aanmeldnotitie "m.e.r. beoordeling plan Aldi Kalverstraat" dat de uitbreiding van de supermarkt niet leidt tot relevante milieueffecten;
2. de initiatiefnemer niet verplichten om een m.e.r.-beoordeling of MER uit te voeren;
3. de coördinatieregeling zoals bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor de uitbreiding van de Aldi aan de Kalverstraat-Stationsstraat.

Made, 13 september 2018

de raad voornoemd,

F.M.C. Ronde
griffier



Drs. G.L.C.M. de Kok
voorzitter

