

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Voorbereidingsbesluit supermarkten Duiven

Zaak- & documentnr.: Z/26/152242/ADV/26/201735928 **Opsteller:** Monique Giezen

Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Team : Ruimtelijke
ontwikkeling

Openbaarheid : Openbaar met ingang van publicatie

Afstemming met : Rudi Segers (RO), Michiel van Poorten (VTH)

Samenvatting

Het college neemt het voorbereidingsbesluit 'supermarkten Duiven' aan. Dit besluit is nodig omdat de gemeente wil voorkomen dat er meer supermarkten komen of de bestaande supermarkten groter worden. Ondertussen werkt de gemeente aan nieuw beleid voor detailhandel en aan de ontwikkeling van de Elshofpassage.

Beslispunten

1. Het voorbereidingsbesluit 'supermarkten Duiven' vast te stellen;
2. De kennisgeving aan de raad waarmee we informeren over het voorbereidingsbesluit 'supermarkten Duiven' vast te stellen.

Inleiding

De gemeente werkt al jaren aan het centrumplan. Onderdeel hiervan is de herontwikkeling van de Elshofpassage. Hierbij wordt de Jumbo-supermarkt aan de Pastoriestraat verplaatst naar de Elshofpassage. Ook zal deze supermarkt groter worden dan de huidige supermarkt. Voor deze ontwikkeling moet worden aangetoond dat behoefte bestaat aan extra winkeloppervlak, omdat de uitbreiding niet past binnen het bestemmingplan 'Supermarkten Centrum Duiven'.

Tegelijkertijd biedt het tijdelijke omgevingsplan, waar de bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel van uitmaken, nu nog mogelijkheden voor nieuwe supermarkten of uitbreiding van bestaande supermarkten binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Detailhandel' en 'Gemengd'. Dat kan gevolgen hebben voor de onderbouwing van de herontwikkeling van de Elshofpassage en voor een evenwichtige spreiding van voorzieningen. Daarom is het wenselijk om vooruitlopend op nieuw beleid een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Een voorbereidingsbesluit is een besluit dat voorafgaat aan een wijziging van het Omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit voorkomt (tijdelijk) dat bepaalde, in het Omgevingsplan toegestane, activiteiten mogen worden uitgevoerd. Het gaat dan om activiteiten die in het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan niet meer zijn toegestaan of alleen onder voorwaarden worden toegestaan.

Voor verplaatsing van de Jumbo-supermarkt wordt een aparte wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Daarbij wordt een nieuwe supermarkt op de oude locatie uitgesloten. De nieuwe locatie wordt meegenomen in het voorbereidingsbesluit om aan te geven dat een grotere supermarkt op deze locatie wenselijk is.

Beoogd effect

Ongewenste uitbreiding van het aantal vierkante meters vloeroppervlakte voor supermarkten voorkomen.

Argumenten

1.1 Het voorbereidingsbesluit voorkomt uitbreiding van het supermarktareaal binnen de gemeente

Met het voorbereidingsbesluit worden nieuwe ontwikkelingen tijdelijk aan regels gebonden. Hierdoor kunnen geen nieuwe supermarktontwikkelingen plaatsvinden die strijdig zijn met de beleidsrichting van de gemeente. Het totale bruto vloeroppervlak van supermarkten neemt daardoor niet verder toe. Dit voorkomt versnippering van het aanbod. Nu kan een supermarkt, hoe klein ook, zich buiten het centrum vestigen. Ook blijft de huidige detailhandelsstructuur beter in balans. Daarmee ontstaat ruimte om zorgvuldig nieuw beleid uit te werken.

1.2 Het voorbereidingsbesluit biedt meer zekerheid voor de ontwikkeling van de Elshofpassage

De verplaatsing van de Jumbo-supermarkt is een belangrijke ontwikkeling voor het centrumgebied. Deze ontwikkeling vraagt een onderbouwing van de behoefte aan extra winkeloppervlak. Wanneer zich ondertussen nieuwe supermarkten vestigen of bestaande supermarkten uitbreiden, verandert de marktsituatie. Hierdoor kan de onderbouwing verder onder druk komen te staan. Dat brengt risico's mee voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Het voorbereidingsbesluit beperkt deze onzekerheid.

1.3 Het voorbereidingsbesluit creëert voorzienbaarheid voor toekomstige ontwikkelingen

Met een voorbereidingsbesluit maakt de gemeente duidelijk dat zij werkt aan nieuw beleid. Marktpartijen worden hierdoor tijdig geïnformeerd over de gewenste ontwikkelrichting. Dit voorkomt onverwachte situaties. Initiatiefnemers weten dat wijzigingen in regelgeving worden voorbereid. Dit draagt bij aan een transparante overheid.

1.4 Het voorbereidingsbesluit beperkt direct de mogelijkheden voor een supermarkt binnen de functies detailhandel en gemengd

Op verschillende locaties met de bestemming centrum, detailhandel of gemengd zijn nog nieuwe supermarktontwikkelingen mogelijk. Het voorbereidingsbesluit maakt het mogelijk om aanvragen tijdelijk aan te houden of aanvullende regels te stellen. Hierdoor ontstaat direct bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Dat effect treedt direct na inwerkingtreding op. De gemeente behoudt daarmee regie op de ontwikkeling van winkelveorzieningen.

1.5 Met het voorbereidingsbesluit sluiten we aan bij het bestemmingsplan Supermarkten Centrum Duiven

Dit bestemmingsplan is opgesteld om beperkingen op te leggen aan de uitbreiding en nieuwvestiging van supermarkten in het centrum van Duiven. Met de vergunningaanvraag van de Aldi is gebleken dat het werkingsgebied van dit bestemmingsplan te klein is.

Ook buiten het directe centrum kan op grond van geldende regels een supermarkt worden gevestigd. Met het voorbereidingsbesluit wordt dit voorkomen.

De vestiging van de Aldi is meegenomen als supermarktlocatie in het voorbereidingsbesluit, omdat de vergunning hiervoor al in werking is getreden. De vestiging van de nieuwe Jumbo in de Elshofpassage is meegenomen als gewenste supermarktlocatie.

2.1 Het informeren van de raad draagt bij aan bestuurlijke transparantie

Het voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van het college. Door de raad te informeren over het voorbereidingsbesluit wordt helderheid geboden over deze maatregel en de onderbouwing ervan. Dit stelt de raad in staat om haar kaderstellende en controlerende rol te vervullen, en biedt ruimte voor eventuele politieke reflectie of aanvullende wensen.

Kanttekeningen

1.1 Dit voorstel wordt op een later moment openbaar

Het is zeer belangrijk dat een voorbereidingsbesluit niet bekend wordt in de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van het besluit. Dit om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden als reactie op het te nemen voorbereidingsbesluit.

Daarom geldt er een embargo totdat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden. Dit is vanaf de dag van publicatie. Publicatie zal zo spoedig mogelijk na besluitvorming plaatsvinden.

1.2 Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld

Er is geen bezwaar en beroep mogelijk tegen een voorbereidingsbesluit.

Omgevingsvergunningen voor bouw- of gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met het voorbereidingsbesluit worden geweigerd. Tegen deze weigering van een omgevingsvergunning is wel bezwaar en beroep mogelijk. Via deze weg kan een voorbereidingsbesluit dus indirect worden aangevochten.

1.3 Een voorbereidingsbesluit is een schadeveroorzakend besluit

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een voorbereidingsbesluit een schadeveroorzakend besluit.

Eigenaren of ontwikkelaars kunnen stellen dat hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Hierdoor kan een verzoek om schadevergoeding ontstaan. Dit risico is echter naar verwachting beperkt. Bij de bestaande supermarkten ligt het bouwvlak strak om het bestaande pand. Daarmee is uitbreiding al niet mogelijk. De bestaande supermarkten en de supermarkten waarvoor een vergunning is verleend waaronder de Aldi worden dan ook niet in hun mogelijkheid belemmerd.

De andere locaties waar detailhandel is toegestaan, wordt alleen het gebruik als supermarkt uitgesloten. Overige detailhandel is nog wel toegestaan. Als er al schade optreedt dan zal deze naar verwachting onder het normaal maatschappelijk risico van 4% zijn gelegen, omdat het om kleine locaties. Er is dan geen sprake van vergoedbare schade.

1.4 Een voorbereidingsbesluit is een tijdelijke maatregel

Een voorbereidingsbesluit is een tijdelijke maatregel die binnen één jaar en zes maanden moet worden opgevolgd door een definitieve wijziging van het Omgevingsplan. Wordt deze termijn niet gehaald, dan vervalt de geldigheid van het voorbereidingsbesluit. De tijdelijke regels zijn dan niet meer van kracht.

Financiële paragraaf

Voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit en het de wijziging omgevingsplan zijn geen aanvullende middelen nodig.

Participatie en communicatie

Participatie heeft voorafgaand aan dit besluit niet plaatsgevonden, omdat een voorbereidingsbesluit bedoeld is om ongewenste ontwikkelingen direct te kunnen voorkomen.

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking na bekendmaking. Deze bekendmaking gebeurt door plaatsing van het volledige besluit in het elektronisch gemeenteblad op www.overheid.nl. Het voorbereidingsbesluit wordt ook gepubliceerd op Regels op de kaart, onderdeel van het Omgevingsloket.

De gemeenteraad ontvangt de kennisgeving, zodra het voorbereidingsbesluit openbaar is. Publicatie zal zo spoedig mogelijk na besluitvorming plaatsvinden.

Uitvoering

Tijdens de geldigheidsduur van de voorbeschermingsregels werken we aan het wijzigen van het omgevingsplan voor het vastleggen van de maximaal toegestane oppervlakte aan supermarkten binnen de gemeente. En de gewenste locaties voor supermarkten.

De komende tijd wordt gewerkt aan een actualisatie van de Detailhandelsnota uit 2012. De eigenaar van de Elshofpassage heeft voor de verplaatsing van de Jumbo een onderzoek laten uitvoeren naar het benodigde aanbod van supermarkten in Duiven. Deze documenten vormen de onderbouwing voor de wijziging van het omgevingsplan dat wordt voorbereid.

Vanaf de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit moet binnen een jaar en zes maanden deze wijziging van het Omgevingsplan in werking treden.

Bijlagen

nr	documentnummer	onderwerp	openbaarheid
1		Vorbereidingsbesluit raadpleegbaar via de viewer: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie?session=7a54513d-b4b0-4689-929d-054c00aecdde	Openbaar vanaf publicatie in Gemeenteblad
2	201738612	Kennisgeving aan de gemeenteraad	Openbaar na verzending aan de raad