

**Te besluiten om:**

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'PLUS supermarkt Wehl - 2023' (NL.IMRO.0222.WeB006-002) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding**

Sinds 2015 wordt er gewerkt aan plannen voor de verplaatsing en een kleine uitbreiding van een supermarkt in de kern Wehl. De reden hiervoor is dat huidige PLUS supermarkt aan de Stationsstraat met circa 920 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte (vvo) te klein is volgens de huidige maatstaven voor een moderne supermarkt. Een modernisering op de huidige locatie is niet mogelijk en wenselijk. Zodoende is een nieuwe supermarkt voorzien op de hoek Julianastraat/Koningin Wilhelminastraat in Wehl. Op de achter te laten locatie aan de Stationsstraat zal geen nieuwe supermarkt worden gevestigd.

Op 30 maart 2023 heeft uw raad besloten om de coördinatieprocedure toe te passen voor voorliggend plan. Dit houdt in dat de planologische procedures, in dit geval een bestemmingplanprocedure en het verlenen van een omgevingsvergunning, gecoördineerd worden uitgevoerd, waardoor de procedures worden verkort.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen op het plan ingediend.

**Argumenten**

*1.1. Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

*1.2. De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.*

De Nota van wijzigingen (bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

*2.1 De ruimtelijke onderbouwing is vertaald naar het bestemmingsplan.*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het centrum van de kern Wehl op de hoek van de Julianastraat/Koningin Wilhelminastraat. Aan de noordoostzijde sluit het plangebied aan op het Kerkplein. In de huidige situatie staan hier acht woningen en het pand waar voorheen de bibliotheek gehuisvest was. Het voornemen is om op deze plek een nieuwe supermarkt met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 1200 m<sup>2</sup> te realiseren en een parkeerterrein. De huidige supermarkt aan de Stationsstraat zal verdwijnen. Door de initiatiefnemers zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' noodzakelijk. Daarom is voorliggend bestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl – 2023' opgesteld op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing. Met het voorliggende bestemmingsplan (bijlage 1) wordt de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt in Wehl juridisch mogelijk gemaakt.

#### *2.2 De aanvraag past binnen de visie boodschappenstructuur 2018.*

Op 22 februari 2018 hebt u de boodschappenstructuur 2018 vastgesteld. In de visie is de richtlijn meegegeven voor maximale maatvoering voor de supermarkten in dorpsverzorgend gebied (centrum Wehl) van 1200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte. Hieraan voldoet dit plan. In de visie is ook aangegeven dat er plek is voor maximaal twee supermarkten. Het gaat hier om een verplaatsing. De PLUS en de BONI zijn de twee supermarkten in Wehl.

#### *2.3 De coördinatieregeling wordt toegepast voor dit plan.*

Voor dit plan is de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Uw raad heeft op 30 maart 2023 besloten om deze regeling voor dit plan toe te passen. Dit houdt in dat de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen. De procedure van het bestemmingsplan is leidend en de omgevingsvergunning volgt deze procedure. Op grond van de coördinatieregeling hebben het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 gelijktijdig als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen ingediend.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning is verleend, zal de toepassing van de regeling worden geëvalueerd. Vervolgens wordt onderzocht of de regeling vaker kan worden toegepast en welke besluiten daarvoor moeten worden genomen.

#### *2.4 De zienswijzen geven aanleiding tot wijzigen van de regels, de verbeelding en de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.*

De zienswijzen vormen aanleiding tot enige aanpassingen in de regels, de verbeelding en de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 2). Hieronder volgt een korte samenvatting van de doorgevoerde wijzigingen.

In de regels van het bestemmingsplan is een 'voorwaardelijke verplichting -verplaatsing bestaande functie' opgenomen. Door het toevoegen van deze voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat de nieuwe supermarkt pas in gebruik mag worden genomen nadat de exploitatie van de huidige supermarkt aan de Stationsstraat definitief is beëindigd en niet meer wordt hervat. Daarnaast is artikel 3.4.3 afwijkingsbevoegdheid en artikel 13.2 wijzigingsbevoegdheid verwijderd.

In de verbeelding is de 'overige zone – evenemententerrein 9' aangepast. Naar aanleiding van de zienswijze en na overleg met de initiatiefnemer is besloten om deze functieaanduiding niet op te nemen voor het nieuwe parkeerterrein. Het gebied waarop de aanduiding betrekking heeft, blijft zoals in het geldende bestemmingsplan. Er vindt dus geen verruiming plaats van het evenementenbeleid.

In de bijlagen bij de toelichting bij het bestemmingsplan zijn alle maatvoeringen nogmaals nagelopen en uniform gemaakt. De aangevraagde omgevingsvergunning gaat uit van 1.723 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte en maximaal 1.200 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte.

Voor de overige wijzigingen verwijzen wij naar de Nota van wijzigingen (bijlage 3).

### *3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.*

Conform artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, conform artikel 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten conform 6.2.3 / 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

#### **Financiën**

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

#### **Kanttekeningen**

Geen.

#### **Vervolg**

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolprocedure en de terinzagelegging van het vastgestelde plan. Voorts wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van infrastructuur en milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367). Dit belang is er niet. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden.

#### **Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'PLUS supermarkt Wehl - 2023'
2. Nota van zienswijzen, 1695081 / 1820456 (anonieme en niet anonieme versie)
3. Nota van wijzigingen, 1703842 / 1820456

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karsenberg

mr. M. Boumans MBA MPM