

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 25 september 2018
Commissievergadering	: 12 september 2018
Agendapunt	: 6
Nummer	:
Datum voorstel	: 31 juli 2018
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Balk - Nieuwbouw supermarkt Poiesz
Behandeld door	: P. Loonstra
Telefoon en e-mail	: 9107/ P.Loonstra@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: dhr. J. van der Pal
Zaaknummer	: 1940108815

Voorstel:

1. De Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Balk - Nieuwbouw supermarkt Poiesz vaststellen.
2. Het bestemmingsplan Balk - Nieuwbouw supermarkt Poiesz als vervat in bestandenset NL.IMRO. 1940.BPBLK17SUPERMARKTP-VA01 gewijzigd vaststellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Poiesz Vastgoed BV vraagt medewerking voor het vernieuwen en anders situeren van de bestaande supermarkt aan het F.D. Hoekstraplein 5 te Balk. De nieuwbouw is ten westen van de huidige bebouwing op het bestaande parkeerterrein gedacht. De huidige bebouwing wordt afgebroken. De locatie van het gebouw wordt anders want het bouwblok schuift op in zuidwestelijke richting. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Balk-Noord. Daarom vraagt Poiesz u om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen: het bestemmingsplan Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz.

Met het nieuwbouwplan wil Poiesz een nieuwe winkelformule realiseren om in te spelen op de veranderende behoeften van de consument. Voor meer achtergronden van het verzoek verwijzen wij u kortheidshalve naar het ontwerpbestemmingsplan, in het bijzonder naar hoofdstuk 3 van de toelichting. In dat hoofdstuk is een uitgebreide beschrijving van het plan opgenomen.

Poiesz heeft met het oog op het nieuwbouwplan en in overleg met ons een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan is met ingang van vrijdag 11 mei 2018 tot en met donderdag 21 juni 2018 voor een ieder ter inzage gelegd. Daarvan hebben wij op donderdag 10 mei 2018 een kennisgeving gedaan in de digitale Staatscourant en in het digitale Gemeenteblad. Er zijn zienswijzen ingediend door Lidl Nederland, door de bewoner van De Warren 21 te Balk en door plaatselijk belang Balk Vooruit.

Wij beogen met dit voorstel dat u een standpunt inneemt over de opgestelde Reactienota zienswijzen en dat u besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een verbeterd winkelbestand in Balk.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat een passende reactie op de ingediende zienswijzen.

Wij zullen de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop beknopt beschrijven. Voor de volledige zienswijzen en onze uitgebreide reactie daarop verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

1. Poelman van den Broek advocaten namens Lidl Nederland GmbH (zaaknummer 1940127252)

Volgens Lidl maakt het bestemmingsplan een forse uitbreiding mogelijk, zonder dat een kwantitatieve analyse is verricht. Volgens Lidl is het bestemmingsplan daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Lidl gaat niet uit van de juiste feiten. Zowel in planologische zin als feitelijk zal geen sprake zijn van een uitbreiding van Poiesz.

Lidl geeft verder aan dat u eerder over een beroep van Lidl over uitbreidingsruimte van Lidl zelf bij de Raad van State hebt aangegeven dat het bestaande aantal vierkante meters supermarkt in Balk al aan de ruime kant is. In dit licht valt volgens Lidl niet te rijmen dat nu wel medewerking aan het plan van Poiesz wordt verleend.

Reactie

Zoals we hiervoor al hebben aangegeven is noch planologisch, noch feitelijk sprake van een uitbreiding van Poiesz. Verder is de situatie rond het bestemmingsplan in de door Lidl aangehaalde casus niet vergelijkbaar met het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van Poiesz. Destijds was er sprake van een verzoek van Lidl om rechtstreekse uitbreidingsruimte. Een concreet plan voor de uitbreiding van de supermarkt ontbrak. Ook ontbrak bij het verzoek van Lidl een ruimtelijke onderbouwing. Lidl ging, anders dan Poiesz nu doet, niet in op de inpasbaarheid in de omgeving.

Voorgestelde wijziging

Ondanks dat wij het niet eens zijn met de zienswijze van Lidl stellen wij wel voor het bestemmingsplan enigszins gewijzigd vast te stellen. Wij stellen voor de bouwhoogte binnen de bestemming 'Detailhandel' te beperken tot maximaal 5,5 meter met uitzondering van het deel waar een architectonische accent moet komen. Verder stellen wij voor op te nemen dat de bebouwde oppervlakte niet groter mag zijn dan 90 % van het bestemmingsvlak 'Detailhandel'. Aldus stemt u de planologische mogelijkheden beter af op het feitelijke bouwplan.

2. Zienswijze ARAG/bewoner De Warren 21 (zaaknummer 1940127079)

Volgens Arag zal door de verplaatsing van de supermarkt en de toename in bouwhoogte van 6 m naar 8 m het uitzicht van de bewoner van De Warren 21 worden aangetast.

Reactie

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hebt u beleidsvrijheid en moet u de belangen afwegen. Wij onderkennen dat het belang van de indiener van de zienswijze als het om zijn uitzicht gaat wordt geschaad. In de huidige situatie kijkt hij uit op een parkeerterrein en dat uitzicht verandert inderdaad ingeval van het opschuiven van de supermarkt in westelijke richting. Er is echter geen recht op het gelijkblijvend uitzicht. Wij wegen het behoud van het huidige uitzicht van de indiener van de zienswijze niet zo zwaar dat u om die reden van het vaststellen van het bestemmingsplan af zouden moeten zien.

Voorgestelde wijziging

Ondanks dat de zienswijze volgens ons geen aanleiding vormt om u voor te stellen van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien, stellen wij voor de indiener van de zienswijze enigszins tegemoet te komen. Dit kan, zoals bij zienswijze 1 is aangegeven, door de maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Detailhandel' voor vrijwel het hele bestemmingsvlak te beperken tot 5,5 meter.

Volgens Arag zal de bewoner te veel geluidsoverlast ondervinden.

Reactie

Om de nadelige gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk te beperken zal Poiesz geluid reducerende maatregelen treffen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van appellant zal daarom niet onevenredig worden aangetast.

Volgens Arag is er geen enkele aanleiding de supermarkt anders te situeren. Volgens Arag worden de belangen van de bewoner ondergeschikt gemaakt aan de belangen van de ondernemer.

Reactie

Met de nieuwbouw kan de gewenste kwaliteitsverbetering van de supermarkt worden bereikt. Uit overleg tussen de supermarkt en de gemeente is daarnaast gebleken dat met de verschuiving van de bebouwing ook sprake is van een stedenbouwkundige en ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Wij stellen u voor om dit belang zwaarder te wegen dan het belang van de indiener van de zienswijzen bij het handhaven van de huidige situering.

Arag geeft aan dat in het schetsontwerp een groene buffer is te zien tussen De Warren en het laad- en lospunt. Verzocht wordt om hiervoor in het bestemmingsplan een verplicht blijvende landschappelijke inpassing op te nemen.

Reactie:

In het schetsontwerp is inderdaad sprake van een groenstrook. De precieze invulling en omvang hiervan werkt Poiesz in het kader van het bouwplan nader uit. Wij vinden het realiseren van deze groenstrook geen voorwaarde om het bouwplan voor de supermarkt te realiseren. Wij stellen voor flexibiliteit te bieden bij de nadere invulling van het gebied rond het bouwplan. Daarom stellen wij voor geen voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

3. Balk Vooruit (zaaknummer 1940126704)

De Vereniging van Plaatselijk Belang Balk Vooruit is kritisch over de herindeling van het parkeerterrein aan de Oper. Balk Vooruit vraagt het langsparkeren hier te handhaven in plaats van haaksparkeren te realiseren. Balk Vooruit vraagt dit met het oog op het handhaven van het trottoir en openbaar groen ter plaatse. Volgens Balk Vooruit is het weghalen van het weinige groen in de omgeving ongewenst en het laten vervallen van het trottoir is volgens Balk Vooruit gevaarlijk. Verder wordt volgens Balk Vooruit met het laten vervallen van het trottoir en het groen te weinig ruimte gewonnen waardoor auto's deels op de weg blijven staan. Volgens Balk Vooruit is dat gezien het vele bevoorradingsverkeer en de nu al beperkte ruimte ongewenst. Balk Vooruit geeft prioriteit aan een veilige situatie boven het geforceerd halen van het aantal parkeerplaatsen.

Reactie:

Wij stellen voor de zienswijze van Balk Vooruit niet over te nemen. Het opheffen van het trottoir gaat niet ten koste van de verkeersveiligheid. Het F.D. Hoekstraplein en omgeving betreft een verblijfsgebied met menging van functies en een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. In dergelijke gebieden zijn trottoirs niet noodzakelijk.

De auto's komen niet op de weg te staan. De parkeervakken zijn 5 meter diep en dit is een gangbare maat voor parkeervakken. De parkeervakken blijven binnen de begrenzing van de huidige langsparkeren. Wij vinden het behoud van het bestaande aantal van 120 parkeerplaatsen zwaarder wegen dan het handhaven van het strookje groen aan de Oper. Het betreft slechts een heel smal groenstrookje waarin drie bomen staan. Het handhaven van het bestaande aantal parkeerplaatsen is van groot belang met het oog op de functie van de supermarkt maar ook voor de rest van het centrumgebied. Een andere, alternatieve indeling is met behoud van het aantal vereiste parkeerplekken niet mogelijk.

2. Het gewijzigd vast te stellen plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Alle relevante omgevingsaspecten zijn beoordeeld. Wij verwijzen u wat dit betreft kortheidshalve naar hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en naar de rapporten die in de daarbij behorende bijlagen zijn opgenomen.

3. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De gemeente is verplicht voor bepaalde plannen de kosten te verhalen. Deze plannen worden opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze plannen moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld. Dat laatste is hier het geval want met Poiesz Vastgoed BV is een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Beleid- en regelgeving

Artikel 3.1, 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Financiën

Poiesz Vastgoed BV betaalt de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz. Het verhaal van ambtelijke kosten en het verhalen van eventuele planschade is geregeld in een overeenkomst.

Duurzaamheid

De nieuwe supermarkt in Balk zal op het onderdeel energie goed scoren. Met een Energie Efficiency Index EEI kleiner dan 50 wordt dit één van de meest energiezuinige supermarkten. Een index van 50 houdt in dat de supermarkt 50% minder energie gebruikt in vergelijking met een supermarkt zoals deze in de jaren negentig gebouwd werden. Poiesz realiseert dat door:

- een gasloze winkel en een dak met zonnepanelen als vertrekpunt te nemen;
- een zeer energiezuinige Co2 koelinstallatie;
- energie te besparen door het permanente afdekken van de staande koelingen en de diepvriezers;
- energie te besparen via het nagenoeg volledig toepassen van led verlichting met aanwezigheidsdetectie in de supermarkt;
- alle koeltoonbanken te voorzien van nachtafdekking en alle koel, - vriescellen van automatisch sluitende deuren;
- het energiegebruik blijvend te monitoren;
- de energiestatistiek van de supermarkten ieder kwartaal aan het Poiesz management en de directie te rapporteren.

Een uitgebreidere beschrijving over de duurzaamheid is opgenomen in bijlage 3 bij dit advies.

Overheidsparticipatie

De initiatiefnemer heeft zelf twee avonden gehouden voor belanghebbenden over het plan. De eerste avond vond plaats op 8 februari 2017, de tweede op 14 maart 2018. Deze laatste avond is gecombineerd met een algemene informatieavond voor alle belangstellenden. Tijdens die avond waren ook medewerkers van onze organisatie aanwezig om een toelichting te geven op het nieuwe bestemmingsplan.

Tijdens de eerste avond in 2017 heeft Poiesz de plannen gepresenteerd en belanghebbenden hebben feedback gegeven op de plannen. Daarop heeft Poiesz het plan aangepast. Poiesz heeft het aangepaste plan vervolgens op 14 maart 2018 gepresenteerd in De Treemter te Balk. De avond was verdeeld in twee sessies: één sessie voor omwonenden en één sessie voor alle belangstellenden. Tijdens de sessie voor omwonenden heeft Poiesz het aangepaste plan toegelicht. Poiesz heeft uitgelegd aan welke kritiekpunten tegemoet is gekomen. Ook heeft Poiesz gemotiveerd aangegeven waarom aan andere kritiekpunten niet tegemoet kon worden gekomen. Eén buurtbewoner heeft nu aanleiding gezien een zienswijze in te dienen.

Communicatie

Als u het bestemmingsplan vaststelt plaatsen wij een kennisgeving in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook publiceren we het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens kunnen belanghebbenden beroep instellen en eventueel schorsing vragen van het bestemmingsplan. We informeren de medeoverheden over uw besluit tot het vaststellen van het plan. De indieners van de zienswijzen informeren wij per brief over uw besluit.

Vervolg en evaluatie

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of zij die hiertoe redelijkerwijs niet in staat waren kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan en eventueel schorsing vragen van het bestemmingsplan vragen aan de Raad van State.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

180709-Collegeadvies bestemmingsplan Nieuwbouw supermarkt Poiesz-1940108815

180709-Raadsbesluit bestemmingsplan Nieuwbouw supermarkt Poiesz-1940108815

180709-Bijlage 1-Ontwerpbestemingsplan Balk Nieuwbouw supermarkt Poiesz-1940108815

180709-Bijlage 2-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen-1940108815

180709-Bijlage 3-Duurzaamheid-1940108815

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de gemeentesecretaris,
mw. D.J. Cazemier

de burgemeester,
dhr. F. Veenstra