

Riedsútstel

Ried	: 21 januari 2016
Agindapunt	: 10
Status	: Opiniërend/Besluitvormend
Program	: Programma 6 - Ontwikkeling
Eardere behandeling	: – Opiniërend/besluitvormend d.d. 16 april 2014 (ANNO D5 project) – Informerend d.d. 6 november 2014 (Voorlopig ontwerp upgrading stationsgebied) – Opiniërend/besluitvormend d.d. 27 november 2014 (Voorlopig ontwerp upgrading stationsgebied) – Informerend d.d. 15 januari 2015 (Voortgang ontwikkelingen centrum Buitenpost) – Besluitvormend d.d. 29 januari 2015 (Voortgang ontwikkelingen centrum Buitenpost)
Portefúljehâlder	: M. van der Veen
Amtner	: mw. M. Streefkerk
Taheakke	: Bijlage 1 - Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 2 - Situatietekening Bijlage 3 - Bouwtekeningen, gevels Bijlage 4 - Bouwtekeningen, doorsneden Bijlage 5 - Bouwtekeningen, details Bijlage 6 - Bouwtekening, begane grond Bijlage 7 - Funderingsplan Voorstraat 31, Buitenpost Bijlage 8 - Bestaande situatie te slopen panden Bijlage 9 - Kleur- en materiaalstaat Bijlage 10 - Reclametekening Bijlage 11 - Tekening vlaggenmast Bijlage 12 - Advies welstandscommissie d.d. 16-11-2015 Bijlage 13 - Advies welstandscommissie d.d. 14-12-2015

Underwerp

Nieuwbouw Poiesz-supermarkt te Buitenpost

Foech ried/kolleezje:

Op grond van artikel 6.5 van de Wabo is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van de nieuwe Poiesz-supermarkt aan de Voorstraat 25-31 te Buitenpost.
2. De onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Ynlieding

De afgelopen periode is gewerkt aan de ontwikkeling van een plan voor een nieuwe Poiesz-supermarkt aan de Voorstraat 25-31 te Buitenpost.

Op 29 oktober 2015 heeft Poiesz Vastgoed BV een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van de huidige en realiseren van een nieuwe supermarkt.

Poiesz is al lange tijd bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden en de ontwikkeling van een plan voor een nieuwe supermarkt. Dit heeft geleid tot een 1^e voorontwerp dat op 27 november 2014 in de raad is behandeld. De nieuwbouw van de Poiesz-supermarkt te Buitenpost maakt deel uit van de centrumontwikkeling binnen het ANNO D5 project en is ook in dat kader behandeld in de raad. Overleg met onder andere de omwonenden en de gemeente heeft geleid tot een aangepast plan dat op 22 en 29 januari 2015 in de raad behandeld is.

Te berikken effect

Een planologische regeling voor het realiseren van een nieuwe Poiesz-supermarkt op het perceel Voorstraat 25-31 te Buitenpost

Argumenten

1.1 De nieuw te bouwen Poiesz-supermarkt is in strijd met het bestemmingsplan.

De locatie van de (huidige en gewenste) Poiesz-supermarkt valt binnen het bestemmingsplan Buitenpost-centrum en heeft de bestemming Centrum. De gronden binnen de bestemming Centrum zijn onder andere bestemd voor detailhandel. Qua gebruik is de aanvraag niet in strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwplan van de nieuwe Poiesz-supermarkt is wel in strijd met het bestemmingsplan omdat op de gewenste locatie geen bouwvlak ligt. Daarnaast voldoet het bouwplan niet aan voorgeschreven dakhelling (niet minder dan 20 graden en niet meer dan 60 graden) omdat het bouwplan grotendeels plat is afgedekt. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor afwijkende dakvormen als mansardedaken, gebogen dakvormen en platte daken.



Deel bestemmingsplan Buitenpost-centrum

Met een omgevingsvergunning met afwijking (uitgebreide procedure) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en medewerking worden verleend aan het realiseren van de nieuwe Poiesz-supermarkt.

1.2 In het kader van de te volgen procedure is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Zoals hierboven aangegeven is de realisatie van de nieuwe Poiesz-supermarkt in strijd met het geldende bestemmingsplan en kan met een omgevingsvergunning met afwijking (uitgebreide procedure) medewerking worden verleend. Voor het verlenen van deze vergunning dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Met de verklaring geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan.

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het realiseren van vervangende nieuwbouw voor bedrijven/detailhandel staat niet op deze lijst, daarom is in dit geval wel een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

1.3 Deze ontwikkeling is wenselijk en noodzakelijk voor het bedrijf

Het realiseren van een nieuwe supermarkt is noodzakelijk voor Poiesz om met hun winkel in Buitenpost aansluiting te houden bij de veranderende vraag ten aanzien van de kwaliteit van het winkelbestand, waaronder de vraag naar ruimere winkels.

De huidige bebouwing omvat een gedateerd gebouwenbestand. Het winkelpand dateert van circa 1960. Aan de achterzijde zijn uitbreidingen tot stand gekomen en momenteel wordt het vanaf de achterzijde bevoorrad. De bevoorradingsroute verloopt via de Julianalaan, Berkenlaan en de Schoolstraat.

Deze route loopt in belangrijke mate door een woongebied en dat is geen ideale situatie.

1.4 Het realiseren van de nieuwe Poiesz-supermarkt is (naar verwachting) ruimtelijk aanvaardbaar.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking (uitgebreide procedure) is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waaruit blijkt dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is op hoofdlijnen gereed en daaruit zijn (tot nu toe) geen aspecten naar voren gekomen waaruit blijkt dat het planvoornemen niet ruimtelijk aanvaardbaar is.

Wel is voor een aantal onderdelen nog nader onderzoek of nadere actie noodzakelijk.

Het gaat om:

- Archeologie
- Bodemkwaliteit
- Ecologie

Voor meer informatie wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Zowel vanuit de Poiesz (zo spoedig mogelijk de nieuwe winkel openen) als de gemeente (tijdspad ANNO subsidietraject) ligt er tijdsdruk op dit plan. Zoals hierboven aangegeven is voor een aantal onderdelen nog nader onderzoek of nadere actie noodzakelijk. In verband met de wens van de aanvrager om de procedure zo spoedig mogelijk te starten is aan de aanvrager aangegeven dat het risico ten aanzien van de planning en mogelijkheid tot planrealisatie (die kan voortvloeien uit het nader onderzoek en de nadere acties die nog moeten worden genomen) bij de aanvrager ligt.

Het nader onderzoek/de nadere acties kunnen mogelijk leiden tot een aanvulling van de gegevens of het aanpassen van het plan op onderdelen. De verwachting is echter niet dat de hoofdpzet zal worden gewijzigd. Gezien de voortgang van het project vragen wij u de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven. Als er zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit worden ingediend en/of de hoofdpzet van onderhavig plan wijzigt dan zullen wij de stukken opnieuw aan de raad voorleggen.

Welstand

Voor het centrum van Buitenpost is een visie en welstandskader vastgesteld. Op de herontwikkeling van de Poiesz is lang gestudeerd om aan alle punten van de visie te voldoen. De plaatsing van het gebouw achterop het terrein voldoet niet aan de visie waarbij aansluiting op het bestaande bebouwingslint wordt gezocht.

De plaatsing van het gebouw achter op het terrein heeft de volgende redenen.

Doel is dit gebied ruimtelijk en functioneel sterker te verbinden aan het centrum. Deze wens komt voort uit het onderzoek 'Buitenpost Centrumvisie' uitgevoerd door Droogh Trommelen en partners. Dat betekent dat een deel van de parkeercapaciteit die nodig is voor een goede bereikbaarheid van het centrum gekoppeld wordt aan de ontwikkeling. Daarbij is in samenspraak met partijen gesteld dat de meest logische plek ligt aan de zijde van de Voorstraat. Daarmee zijn de looplijnen vanaf het parkeren naar zowel de Poiesz als ook naar het centrum helder en zo kort als mogelijk.

- 1 Er wordt ingezet op een verbetering van de verbinding tussen de Kruidhof en het centrum. Hiervoor kan met het voorliggende plan een aantrekkelijk vormgegeven looproute gemaakt worden waardoor bezoekers uitgenodigd worden om vanaf de Kruidhof naar het centrum te lopen en vice versa.
- 2 Er ligt een privaatrechtelijke afspraak met de huidige bewoner van Voorstraat 29 waardoor vooralsnog niet kan worden overgegaan tot sloop van dit pand. Er zal dus eerst ontwikkeld kunnen worden op de overige gronden.
- 3 De huidige gebouwen aan de zijde van de Voorstraat zijn niet te handhaven en te hergebruiken voor de nieuwe supermarkt vanuit een bedrijfseconomisch standpunt. In het geval van bouwen in het lint, zou dat betekenen dat de huidige winkel eerst moet worden afgebroken en daarmee voor lange tijd niet functioneert. In onderhavig plan kan de huidige winkel kan tijdens de bouw open blijven.
- 4 Naar aanleiding van een eerste studie, die ook is voorgelegd aan omwonenden, is geconstateerd dat men veel moeite heeft met een bevoorradingsroute die opnieuw door een groot deel van het woongebied zou verlopen. Deze studie beoogde een bevoorrading via de achterzijde. Met de plaatsing van het gebouw achter op het perceel is meer ruimte gecreëerd om een bevoorradingsroute vanaf de Voorstraat goed vorm te kunnen geven.

Op 16 november 2015 heeft de welstandscommissie de aanvraag van Poiesz behandeld en heeft geadviseerd dat het plan (behalve de plaatsing van het gebouw) voldoet aan de welstandseisen mits er een aantal aanpassingen worden doorgevoerd (zie bijlage).

De welstandscommissie heeft samengevat de volgende opmerkingen gemaakt:

- Onvoldoende herkenbare overgang van de straat naar het parkeerterrein;
- Meer bescheiden plaatsing van de vlaggenmasten;
- Kwalitatieve meerwaarde wandelroute over terrein mist nog;
- Advies over kleur gevels.

De aanvrager heeft het plan aangepast naar aanleiding van het advies van de welstandscommissie. Op 14 december 2015 heeft de welstandscommissie het aangepaste plan behandeld en aangegeven dat het aangepaste plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Ten aanzien van de opmerking over de wandelroute verwijzen wij naar argument 1.5.

1.5 Met dit plan wordt de verbinding tussen de Voorstraat – Kruidhof verbeterd

In de ontwikkelingsvisie voor het centrum van Buitenpost wordt ingezet op een verbetering van de verbinding tussen de Kruidhof en het centrum. Hiervoor kan met het voorliggende plan een aantrekkelijk vormgegeven looproute gemaakt worden waardoor bezoekers uitgenodigd worden om vanaf de Kruidhof naar het centrum te lopen en vice versa.

Daarnaast maakt de nieuwbouw van de Poiesz-supermarkt te Buitenpost deel uit van de centrumontwikkeling binnen het ANNO D5 project waarin een van de doelstellingen is het verbeteren van de verbinding tussen de Voorstraat en de Kruidhof. Met de realisatie van dit plan wordt de verbinding tussen de Voorstraat en de Kruidhof verbeterd.

Zoals aangegeven maakt de wandelroute over het parkeerterrein van de Poiesz onderdeel uit van de totale routing stationsgebied-Kruidhof-centrum en wordt in dit project verder uitgewerkt. In het plan van de Poiesz is wel ruimte gereserveerd, maar er wordt geen exacte uitwerking weergegeven. Op dit moment zijn we in het project van de centrumontwikkeling toe aan de uitwerking en de aankleding van het gebied. De routes Station-Kruidhof, Kruidhof-Centrum zijn hierbij de dragers in het plan en deze zullen eenduidig, aantrekkelijk en herkenbaar in worden gericht. Als inspiratie hiervoor worden de aanwezige kwaliteiten van Buitenpost, waaronder de Kruidhof en het ijstijdenmuseum, gebruikt.

2.1 Hierdoor kan de omgevingsvergunning sneller worden verleend.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit (ontwerpomgevingsvergunning), is de kans op beroep tegen het definitieve besluit zeer klein en kan de activiteit kennelijk rekenen op voldoende maatschappelijk draagvlak.

Om de proceduretijd te verkorten, wordt de gemeenteraad voorgesteld nu al te besluiten om de ontwerpverklaring in dat geval als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken.

Kanttekenings

Zienswijzen

Tijdens een ruimtelijke procedure kunnen onder andere zienswijzen worden ingediend en kan beroep worden ingesteld.

Planschade

Het afwijken van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening werd dit planschade genoemd. De initiatiefnemer zal, voordat de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, een overeenkomst moeten tekenen waarin staat dat hij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren.

Finânsjes

De nieuwbouw van de Poiesz-supermarkt te Buitenpost maakt deel uit van de centrumontwikkeling binnen het ANNO D5 project. De raad heeft al over de financiering besloten tijdens de raadsvergaderingen van 16 april 2014 en 29 januari 2015.

Boargerpartisipaasje

Tijdens het traject voor de ontwikkeling van het plan voor een nieuwe Poiesz-supermarkt zijn meerdere overleg momenten en informatiebijeenkomsten aan de orde geweest. Naast de (openbare) behandeling van de plannen in de raad hebben onderstaande bijeenkomsten plaatsgevonden

- 4 december 2014: Vooroverleg met de welstandscommissie.
- 4 december 2014: Een presentatie (door Poiesz) van het plan aan de omwonenden.
- 12 december 2014: Overleg met plaatselijk belang.
- 28 september 2015: Informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden over de verdere uitwerking van het plan.

Naast bovenstaande bijeenkomsten heeft de initiatiefnemer ook nauw overleg gevoerd met de direct omwonenden. Het nu voorliggende plan is mede bijgesteld naar aanleiding van deze bijeenkomsten en overlegmomenten.

De ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zullen bekend worden gemaakt in de Actief, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De besluiten zullen zes weken ter inzage worden gelegd, tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Kommunikaasje

De ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zullen bekend worden gemaakt in de Actief, de Staatscourant en via de gemeentelijke website.

Ried : 21 januari 2016
Punt : 10
Side : 6

Ferfolchtrajekt

Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt en kan, indien uit de volledige toetsing blijkt dat hiervoor geen belemmeringen zijn, de omgevingsvergunning worden verleend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend zal het wel of niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Buitenpost, 22 december 2015

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

mr. drs. E.H.C. van der Laan G. Gerbrandy

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 december 2015
punt nr.: 10;

Overwegende dat:

- op 29 oktober 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor (onder andere) het realiseren van een nieuwe Poiesz-supermarkt op de percelen Voorstraat 25-31 te Buitenpost;
- dit verzoek in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan Buitenpost-centrum);
- middels een buitenplanse afwijkingsprocedure medewerking kan worden verleend aan de aanvraag;
- ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- op grond van de Wabo het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor deze omgevingsvergunning noodzakelijk is;
- er op voorhand geen ruimtelijke bezwaren zijn om af te zien van het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen;

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo juncto artikel 2.27 Wabo;

Beslút:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van de nieuwe Poiesz-supermarkt aan de Voorstraat 25-31 te Buitenpost.
2. de onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Achtkarspelen van
21 januari 2016.

De griffier,

De voorzitter,

mw. R. de Vries-Mulder

G. Gerbrandy