

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 27 mei 2024
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Gorredijk – Verplaatsing supermarkt
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 16 april 2024

Voorstel

1. De Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk – Verplaatsing supermarkt" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Gorredijk – Verplaatsing supermarkt" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.05BPHoofdstraat88-0301).
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Gorredijk – Verplaatsing supermarkt" heeft betrekking op de realisatie van een verplaatsing van de huidige supermarkt aan de Schoolstraat 1 naar een nieuw te realiseren locatie op de hoek Hoofdstraat/Badweg in Gorredijk. Met de verplaatsing kan Aldi B.V. een kwalitatieve verbetering van de huidige winkelveorziening (bredere gangpaden voor de klanten, betere routing voor de klanten, betere indeling en presentatie van de producten en betere parkeervoorzieningen en dergelijke) realiseren. Het gaat daarbij niet zozeer om een uitbreiding van het assortiment. De huidige winkel aan de Schoolstraat heeft geen logische indeling voor een supermarkt en de mogelijkheden van een herindeling zijn te beperkt, aldus Aldi. Daarnaast zijn de bevoorrading en parkeersituatie bij de huidige vestiging ook niet ideaal.

De voorgenomen verplaatsing is passend te achten binnen het gemeentelijke beleid voor het centrumgebied. Deze locatie is namelijk (grotendeels) gelegen op gronden die van de bestemming "Centrum" zijn voorzien en dus duidelijk bij het centrumgebied horen. De rol van deze supermarkt als publiekstrekker aan de zuidzijde van het centrumgebied blijft met de voorgenomen ontwikkeling in stand. Bovendien draagt de ontwikkeling op de beoogde locatie bij aan de vitaliteit van dat gedeelte van het centrumgebied dat zich de laatste tijd kenmerkte door een kwalitatieve achteruitgang van de bebouwing en daarmee de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Ook draagt de ontwikkeling bij aan een verplaatsing van winkels naar panden elders in het centrumgebied, waaronder een groot pand dat lange tijd leeg stond. Gelet op dit alles past de voorgenomen ontwikkeling prima binnen het gemeentelijke beleid qua ruimtelijke kwaliteit, leegstand, leefbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen.

De verplaatsing van de supermarkt past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt voor de huidige locatie aan de Schoolstraat 1 de functieaanduiding 'supermarkt' verwijderd en op de nieuwe locatie (Hoek Hoofdstraat/Badweg) een supermarkt mogelijk gemaakt. Het aantal supermarkten in Gorredijk blijft daardoor per saldo gelijk.

Voor verdere informatie wordt korthedshalve naar de toelichting van het bestemmingsplan verwezen.

Bestemmingsplanprocedure tot nu toe

Uw raad is ongeveer gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan op 29 september 2022 per brief (kenmerk 0086309906) geïnformeerd over de inhoud en de achtergrond van het voorontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging (6 weken) van het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft geresulteerd in een tweetal inspraakreacties.

Deze inspraakreacties zijn opgenomen en voorzien van een gemeentelijke reactie in het “Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Gorredijk – Verplaatsing supermarkt”, dat is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg aangeboden aan de gebruikelijke overlegpartners (waaronder de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de Brandweer Fryslân). Dit heeft geleid tot een aantal planaanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan die zijn weergegeven in hoofdstuk 6 onder 6.1 van de toelichting van dit plan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om, door middel van een zienswijze, op het bestemmingsplan te reageren. Naar aanleiding van terinzagelegging is een zienswijze van de provincie Fryslân op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wat betreft de juridisch bindende elementen van het plan (de planregels en de planverbeelding) niet gewijzigd te worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zal als gevolg van de zienswijze een nieuwe Aeriusberekening (vervanging van de oude) in de bijlagen van de plantoelichting van het vastgestelde plan worden opgenomen (als bijlage opgenomen in de zienswijzennota).

(Ambtshalve) wijziging planverbeelding

Tegelijkertijd met de uitwerking van het voorontwerp van het bestemmingsplan naar een ontwerpbestemmingsplan is Aldi B.V. ook gestart met de bouwtechnische uitwerking van het winkelpand dat mede ziet op het handhaven van een aantal gevelbeelden. Daar waar het door hen ingeschakelde stedenbouwkundige bureau de uitwerking van het bestemmingsplan ter hand heeft genomen, is op de bouwtechnische uitwerking van het winkelpand een ander gespecialiseerd bureau ingeschakeld. Een en ander heeft geresulteerd in de situatie dat het uitgewerkte technische bouwplan ter hoogte van het laad- en losdock nu net iets buiten het bouwvlak, zoals dat is opgenomen op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, is gesitueerd. Dit is ook geconstateerd door onze vergunningverleners bij een eerste beoordeling van de tekeningen in het vooroverleg. Het betreft een minimale overschrijding van zo'n 25 m² (1 bij 25 meter). Men heeft ons verzocht om deze beperkte afwijking te corrigeren door middel van een zogenaamde ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan waarbij de planverbeelding overeenkomstig bijlage 5 van dit raadsvoorstel wordt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zeer beperkte uitbreiding van het bouwvlak), zodat de omgevingsvergunning straks vlot op basis van het plan verleend kan worden.

Gelet op de geringe afwijking en daarmee de geringe ruimtelijke impact die het om de omgeving zal hebben zijn er geen belemmeringen om aan het verzoek tegemoet te komen.

Al met al is er dus sprake van een aanpassing van de planverbeelding. Zie voor de exacte uitwerking bijlage 5 van dit raadsvoorstel.

Gelet op het voorgaande stellen wij voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met de daarvan deel uitmakende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling vastgelegd voor de verplaatsing van de huidige supermarkt aan de Schoolstraat 1 naar een nieuw te realiseren locatie op de hoek Hoofdstraat/Badweg in Gorredijk.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan wat betreft de juridische elementen van het plan (de planregels en de planverbeelding).

Tijdens de ontwerpprocedure, waarbij het ontwerpbestemmingsplan van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 (zes weken) ter inzage heeft gelegen, is een zienswijze van de provincie Fryslân ontvangen.

In de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Gorredijk - Verplaatsing supermarkt” (bijlage 4 bij dit raadsvoorstel) is beargumenteerd waarom de ingebrachte punten niet hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp en dat ze de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Wel zal een nieuwe Aeriusberekening van de stikstofuitstoot (ter vervanging van de vorige) als bijlage bij de plantoelichting worden opgenomen.

2.1 *De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.*

Op grond van artikel 3.1. Wro dient uw raad voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels over het gebruik van de gronden en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

2.2 *Het bestemmingsplan kan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.*

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan. De ingekomen reacties hebben tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Er is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1. ook een reactie ontvangen van de provincie Fryslân. De betreffende reactie is in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 6.1 samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Verder is er, zoals in de inleiding is vermeld, op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze van de provincie Fryslân ingekomen. De inhoud van de zienswijze staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.1 *Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.*

Op grond van artikel 6.12 Wro is uw raad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

In geval er sprake is van daartoe aangewezen gevallen of indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor kan het bestemmingsplan voldoende uitvoerbaar geacht.

Kantttekeningen

1. *Regeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan “Gorredijk – Verplaatsing supermarkt”.*

Op basis van het overgangsrecht uit de Omgevingswet (per 1 januari 2024) kan het bestemmingsplan “Gorredijk - Verplaatsing supermarkt” nog volgens de oude regeling uit de Wro worden vastgesteld. Dit vanwege het feit dat een ontwerp van het plan vorig jaar al ter inzage werd gelegd.

Middelen

De kosten voor de bestemmingsplanherziening en de bijkomende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

SDG's

De herontwikkeling van de hoek Hoofdstraat/Badweg in Gorredijk met een nieuwe functie draagt bij aan doel 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan “Gorredijk - Verplaatsing supermarkt” (zonder bijlagen toelichting (0086464492);
2. Ontwerpbestemmingsplan “Gorredijk - Verplaatsing supermarkt” (Bijlagen toelichting deel 1) (0086464493);
3. Ontwerpbestemmingsplan “Gorredijk - Verplaatsing supermarkt” (Bijlagen toelichting deel 2) (0086464494);

4. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk - Verplaatsing supermarkt" (0086461669);
5. Ambtshalve aanpassing planverbeelding bestemmingsplan "Gorredijk - Verplaatsing supermarkt" (0086462975);
6. Zienswijze provincie Fryslân (0086467285).

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Wonen en Werken
Behandelend ambtenaar	: Aize Kramer
Telefoonnummer	: (0512) 386 222
Emailadres	: aize.kramer@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 27 mei 2023
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Gorredijk - Verplaatsing supermarkt

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2024,

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk - Verplaatsing supermarkt" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend;

het wenselijk is gebleken om het bouwvlak in beperkte mate te vergroten (Ambtshalve aanpassing planverbeelding bestemmingsplan "Gorredijk - Verplaatsing supermarkt");

tussen initiatiefnemer en de gemeente Opsterland een anterieure overeenkomst is opgemaakt en ondertekend;

voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk - Verplaatsing supermarkt" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Gorredijk - Verplaatsing supermarkt" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.05BPHoofdstraat88-0301).
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Opsterland van 27 mei 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman