



Zaaknummer: 2016/785
Referentie: 2016/4852

Raadsvergadering d.d. 14 juni 2016 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 19 april 2016

Portefeuillehouder:	mevr. M. van Dijk/mevr. N. Hofstra
Behandelend ambtenaar:	dhr. J.E. Ploeger
Doorkiesnummer:	0592 - 266 884
E-mail adres:	j.e.ploeger@tynaarlo.nl
Bijlagen:	- Raadsbesluit (bijgevoegd)

Onderwerp

Coördinatieregeling bouw supermarkt c.a. op de hoek Borchsingel/Ter Borchlaan te Eelderwolde.

Gevraagd besluit

- I. Ten behoeve van:
 - a. De nieuwbouw van een supermarkt met bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen en andere werken en werkzaamheden, op de hoek van de Borchsingel/Ter Borchlaan te Eelderwolde;
 - b. De aanpassingen aan de openbare infrastructuur ter verhoging van de verkeersveiligheid en de doorstroming van het verkeer in verband met de onder a genoemde nieuwbouw:

De coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Te bepalen dat – indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan blijkt, dat ook een hogere grenswaarde Wet geluidhinder en/of een verkeersbesluit nodig is, de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening ook op die besluiten van toepassing is.

- II. De kaders voor de opstelling van het bestemmingsplan en bouwplan vast te stellen zoals is aangegeven onder 3 (kaders) van dit voorstel.
- III. Op grond van de Inspraakverordening te bepalen, dat ter voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan de procedure zoals aangegeven onder 4 (overleg met bewoners) van dit voorstel wordt gevolgd.

1. Aanleiding.

Heijmans Vastgoed en Hollestelle Vastgoedontwikkeling vormen samen de V.O.F. Ter Borch en willen in samenwerking met de gemeente Tynaarlo het resterende deel van het entreegebied Ter Borch ontwikkelen. Het project behelst supermarktontwikkeling aan de noordzijde van de Borchsingel en de bouw van woningen aan de zuidzijde. Besloten is om beide projecten te knippen. Dit voorstel heeft betrekking op de bouw van het supermarktprogramma.

2. Wat ging er aan vooraf?

Op 10 september 2013 stemde de gemeenteraad in met de ontwikkeling van een supermarktprogramma in Eelde en in de wijk Ter Borch.

Op 17 maart 2015 heeft de gemeenteraad besloten:



- a. De ontwikkeling van het entreegebied in Ter Borch en het centrumplan Eelde te ontkoppelen.
- b. Het initiatief tot realisatie van een supermarktprogramma in Ter Borch te ondersteunen.
- c. Burgemeester en wethouders opdracht te geven om op korte termijn de wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden.

De ontwikkelaar heeft samen met een supermarktpartij het plan om 1 supermarkt van maximaal 2.000 m² winkelvloeroppervlakte (w.v.o) in Ter Borch te ontwikkelen. Verder is voor magazijnen, kantoor, laden en lossen en overige ruimten 1.000 m² benodigd. In totaal kom je dan uit op ca. 3.000 m² bruto vloeroppervlakte.

Deze supermarkt is naar onze mening beter inpasbaar dan het eerder gedachte programma van twee supermarkten met in totaal 3.300 m² b.v.o, zoals omschreven in het raadsvoorstel van 17 maart 2015. Ook valt dit programma binnen de bestaande marktruimte van 2.100 m² w.v.o volgens het recent geactualiseerde marktonderzoek, dat door uw raad eerder als kader is meegegeven.

3. Kaders.

Bij de coördinatie-regeling gaat het om een procesmatig voorstel. Als de gemeenteraad instemt met de coördinatie-regeling starten daarna op korte termijn de voorbereidingen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan en een bouwplan. Wij streven naar een hoogwaardig landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch niveau dat zoveel mogelijk aansluit bij de beleidskaders van het Masterplan Ter Borch (2002) en het Beeldkwaliteitsplan Entreegebied (2008). Wij stellen u daarom voor om voor de uitwerking van het bestemmingsplan en het bouwplan de volgende kaders vast te stellen.

1. De ontwikkeling betreft de bouw van één supermarkt op de hoek van de Borchsingel/Ter Borchlaan in Eelderwolde met maximaal 2.000 m² w.v.o. = ca. 3.000 m² b.v.o.
2. Voor wat betreft het aantal en de inrichting van de parkeerplaatsen moet aansluiting worden gezocht bij de "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het Kennisplatform CROW.
3. Met de groenstructuur van het Groene Lint en de aanhechting van deze structuur aan het groene karakter van het Entreegebied moet rekening worden gehouden door:
 - a. De gebouwen en de parkeerplaatsen met nadruk onderdeel van deze zone te laten uitmaken. In de positie, de maatverhoudingen, het materiaalgebruik en de detaillering moet dit tot uitdrukking worden gebracht. Er moet worden gestreefd naar compacte oplossingen, waarbij de programma's eventueel gestapeld kunnen worden.
 - b. Er moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van de Ter Borchlaan, de zuidelijke flank van de Tuinwijk en het Groene Lint. De groene structuur van solitaire bomen in het gras vergt daarom op de parkeerplaats een ruimtebeslag van 8 tot 10 %.
 - c. De voetgangersverbinding richting de c.b.s. De Rietzanger en de o.b.s. Ter Borch en andere (informele) voetgangersverbindingen moeten in het plan worden ingepast.
4. Er moet verkeerskundig onderzoek worden verricht en – wanneer nodig – moeten aanpassingen aan de openbare infrastructuur ter verhoging van de verkeersveiligheid en de doorstroming van het verkeer in het bestemmingsplan worden meegenomen en uitgevoerd.
5. Er moet akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen van de supermarkt, inclusief laden en lossen en de aan te leggen parkeervoorzieningen, op bestaande geluidgevoelige bestemmingen. In het ontwerp van de supermarkt moet rekening gehouden met het voorkomen van overlast en geluidhinder.
6. Andere gebruikelijke aspecten die moeten worden onderzocht zijn "luchtkwaliteit", "externe veiligheid", "waterhuishouding", "archeologie en cultuurhistorie", "flora en fauna", "bodem" en "m.e.r.- beoordeling".
7. Het plan moet aansluiten op het Beeldkwaliteitsplan Entreegebied Ter Borch (2008). Reclame en naamgeving moeten onderdeel zijn van de "baksteenarchitectuur".

4. Overleg met de bewoners.

Nadat u de kaders zoals genoemd onder 3 hebt vastgesteld willen wij de bewoners van de wijk Ter Borch bij de uitwerking van de plannen betrekken. De bewoners zijn daarover al bij brief van 4 februari 2015 geïnformeerd. Wij stellen u voor om dat als volgt te doen plaatsvinden, waarbij wordt afgeweken van de normaal gangbare procedure.

Ook de leden van de gemeenteraad worden voor de bijeenkomsten uitgenodigd.



Stap 1 Uitnodiging bewoners.

Nadat de gemeenteraad de kaders heeft vastgesteld en het coördinatiebesluit genomen informeren wij de bewoners per brief. Wij geven daarbij uitleg over deze kaders en het voorgestelde proces. Voordat wij met de uitwerking van het bestemmingsplan en het bouwplan verder gaan, gaan wij met de bewoners in gesprek. Belangstellende bewoners wordt de mogelijkheid geboden zich aan te melden voor de onderstaande bijeenkomsten.

Stap 2 Uitwerken stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

De initiatiefnemers presenteren aan de bewoners tijdens een bijeenkomst de eerste uitwerking van de ontwikkeling op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Dit noemen wij het stedenbouwkundig ontwerp, ook wel “vlekkenplan” genoemd. Doel van de eerste bijeenkomst is om input vanuit de bewoners te krijgen voor een breed gedragen stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan dienen als ruimtelijk kader voor het op te stellen bestemmingsplan en bouwplan. Dit ruimtelijk kader kan daarna door ons college voorlopig worden vastgesteld en uw raad ter fiattering worden aangeboden bij stap 4.

Stap 3 Uitwerken bouwplan en bestemmingsplan.

De initiatiefnemers zullen binnen het vastgestelde ruimtelijk kader het bouwplan voor de supermarkt gaan uitwerken en wij het bestemmingsplan. Daarbij zal blijken welke input vanuit de bewoners wel of niet kan worden gehonoreerd. Dan zal ook duidelijk zijn of er een hogere grenswaarde geluidhinder nodig is, welke verkeersmaatregelen nodig zijn, of een verkeersbesluit nodig is, of er akoestische maatregelen moeten worden getroffen e.d.

Het bouwplan en het bestemmingsplan worden daarna tijdens een tweede bijeenkomst gepresenteerd aan - en besproken met de bewoners, die zich hiervoor hebben aangemeld.

Nadat de resultaten hiervan zijn beoordeeld en verwerkt worden het bouwplan en het bestemmingsplan voor vooroverleg (= eindcontrole) bij het team Leefomgeving ingediend. In verband met de coördinatie-regeling moeten bestemmingsplan en bouwplan namelijk nauwkeurig op elkaar zijn afgestemd.

Stap 4 Besluit gemeenteraad.

De gemeenteraad wordt door het college gevraagd het bestemmingsplan en het bouwplan vrij te geven voor inspraak en wettelijk overleg en machtigt het college om – na afronding van die procedure – het bestemmingsplan en het bouwplan gecoördineerd in ontwerp voor de vaststelling ter inzage te leggen.

Stap 5 Inspraak en overleg gedurende zes weken.

Het bestemmingsplan en het bouwplan worden daarna gedurende zes weken in **voorontwerp** ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze. Tijdens een inloopbijeenkomst presenteert de initiatiefnemer het bouwplan en de gemeente het bestemmingsplan. Gedurende de avond gaan wij met de bezoekers het gesprek aan over de plannen. De deelnemers aan de eerdere bijeenkomsten worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd.

Stap 6 Vaststelling Nota inspraak en overleg door college.

Met inachtneming van het besluit van de gemeenteraad genoemd in stap 4 stelt het college de Nota “inspraak en overleg” vast. De indieners van een zienswijze krijgen daarvan bericht met de mededeling, dat ambtelijk de bereidheid bestaat om de reactie op de zienswijze individueel toe te lichten.

Met deze stap zijn de inspraak en het wettelijk overleg afgerond. Daarna worden bestemmingsplan en bouwplan gereed gemaakt en “in ontwerp voor de vaststelling ter inzage gelegd”.

5. Wettelijke eisen.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening stelt twee eisen aan de toepassing van de coördinatie-regeling. Het moet gaan om de verwezenlijking van “gemeentelijk beleid” en het moet wenselijk zijn om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid.

Coördinatie is alleen toegestaan wanneer een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning deel uitmaken van de te coördineren besluiten. Het bestemmingsplan is vereist om te waarborgen dat het om uitvoering van gemeentelijk beleid gaat. Als er op uitvoering gerichte elementen in het bestemmingsplan voorkomen, is het



wenselijk om in één procedure zowel de planologische wijziging – het bestemmingsplan – als de concrete uitwerking in de vorm van een bouwplan te regelen.

Daarmee is de samenhang tussen de besluiten maximaal zichtbaar en wordt de door de door de wet beoogde vereenvoudiging van procedures bewerkstelligd.
Het project voldoet aan de wettelijke eisen om de coördinatie-regeling te kunnen toepassen.

6. Wat willen wij hiermee bereiken?

De efficiënte procedure van de coördinatie-regeling zorgt naar verwachting voor tijdswinst, lagere procedurekosten en minder bestuurlijke lasten. Alle besluiten die nodig zijn voor een ruimtelijk project kunnen in één procedure worden doorlopen tot en met een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde besluiten volgen daarbij de procedure van het bestemmingsplan.

Door de bewoners en belangstellenden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de uitwerking van het initiatief zetten wij in op dialoog en wederzijds begrip om tot een gedragen plan te komen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen, burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken, gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 7

Betreft:

Coördinatie-regeling bouw supermarkt c.a. op de hoek Borchsingel/Ter Borchlaan te Eelderwolde.

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2016;

gelet op artikel 3.30, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

I. Ten behoeve van:

- a. De nieuwbouw van een supermarkt met bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen en andere werken en werkzaamheden, op de hoek van de Borchsingel/Ter Borchlaan te Eelderwolde;
- b. De aanpassingen aan de openbare infrastructuur ter verhoging van de verkeersveiligheid en de doorstroming van het verkeer in verband met de onder a genoemde nieuwbouw:

De coördinatie-regeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Te bepalen dat – indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan blijkt, dat ook een hogere grenswaarde Wet geluidhinder en/of een verkeersbesluit nodig is, de coördinatie-regeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening ook op die besluiten van toepassing is.

- II. De kaders voor de opstelling van het bestemmingsplan en bouwplan vast te stellen zoals is aangegeven onder 3 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2016.
- III. Op grond van de Inspraakverordening te bepalen, dat ter voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan de procedure zoals aangegeven onder 4 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2016 wordt gevolgd.

Vries, 14 juni 2016

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

J.L. de Jong, griffier