



Zaaknummer: 4096

Raadsvergadering d.d. 9 april 2019 agendapunt 12

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 12 maart 2019

Portefeuillehouder:	Dhr. R. Kraaijenbrink/dhr. H. Lammers
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer:	Dhr. J.E. Ploeger 884
E-mail adres:	j.e.ploeger@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1. Raadsbesluit (bijgevoegd). 2. Nota zienswijzen met 8 bijlagen (bijgevoegd). 3. M.e.r.- beoordelingsbesluit stedelijke ontwikkeling entreegebied Ter Borch (bijgevoegd). 4. Beeldkwaliteitsplan Supermarkt Borchsingel Eelderwolde (bijgevoegd). 5. Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage). 6. Lijst van indieners van een zienswijze (ter inzage voor de leden van de raad).

Onderwerp

Coördinatie-regeling bestemmingsplan, omgevingsvergunning en besluiten ten behoeve van de bouw van een supermarkt op het perceel Borchsingel 25 te Eelderwolde.

Gevraagd besluit.

- Het coördinatiebesluit als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening d.d.14 juni 2016, nr. 7, met terugwerkende kracht tot 20 juni 2018 uit te breiden met de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten van burgemeester en wethouders, die samen met het ontwerpbestemmingsplan in ontwerp ter inzage hebben gelegen:
 - De acceptatie van de melding “brandveilig gebruik” (besluit als bedoeld in artikel 1.21, lid 1 van het Bouwbesluit 2012).
 - Vaststelling van maatwerkvoorschriften voor het vertrekken van vrachtauto’s richting de Borchsingel (besluit als bedoeld in artikel 2.20, lid 6 van het Activiteitenbesluit milieubeheer).
 - Inzameling van glas en textiel in de wijk Ter Borch (besluit als bedoeld in artikel 4 onder e en f van het Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening 2014).
 - Toekenning van het nummer Borchsingel 25 te Eelderwolde aan het nieuw verblijfsobject (besluit als bedoeld in artikel 3, lid 1 van de Verordening naamgeving openbare ruimten en nummering gemeente Tynaarlo 2008).
- Vast te stellen het “m.e.r.- beoordelingsbesluit stedelijke ontwikkeling entreegebied Ter Borch”, nader gewijzigd en aangevuld zoals onder wijzigingsvoorstel 7 van de onder 4 genoemde nota is aangegeven.
- Vast te stellen het “Beeldkwaliteitsplan Supermarkt Borchsingel Eelderwolde”.
- Vast te stellen de “Nota zienswijzen coördinatie-regeling bouw supermarkt aan de Borchsingel in Eelderwolde”.
- Vast te stellen het bestemmingsplan “supermarkt Ter Borch Eelderwolde” (NL.IMRO.1730.BPSupermarktTBEW-0401), nader gewijzigd en aangevuld zoals bij de wijzigingsvoorstellen 1 tot en met 5, 7, 8, 9 en 11 in de onder 4 genoemde nota is aangegeven.
- Te bepalen dat voor het onderdeel van het bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van een supermarkt met bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden, geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld. Dit aangezien het



verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd in verband met een afgesloten anterieure overeenkomst.

7. Te verklaren, dat het bestemmingsplan voor het onderdeel “herinrichting Borchsingel” mede wordt vastgesteld ten behoeve van de aanleg of wijziging van wegen als bedoeld in artikel 3.4 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet.
8. In het plan ten behoeve van de aanpassingen aan de Borchsingel en het optimaliseren van de langzaam verkeerroute en het bestemmingsplan, de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. er worden voorzieningen getroffen zodat de doorgang van auto's tussen het parkeerterrein van de scholen en het parkeerterrein van de supermarkt niet mogelijk is (zie wijzigingsvoorstel 3 in de onder 4 genoemde nota);
 - b. de uitritconstructies van de Woltsingel en het Zweerdeneiland worden aangepast in overeenstemming met het advies van Veilig Verkeer Nederland (zie wijzigingsvoorstel 4 in de onder 4 genoemde nota);
 - c. het voet- en fietspad ten noorden van de toekomstige supermarkt wordt verbreed van 2.5 tot 3.00 meter (zie wijzigingsvoorstel 5 in de onder 4 genoemde nota).

Inleiding.

9. Er zijn in totaal 106 zienswijzen ingediend, waarvan 20 vóór de komst van de supermarkt, 2 neutraal en 84 tegen de komst van de supermarkt.

De gemeenteraad heeft tot 5 keer toe besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief voor de bouw van de supermarkt en op basis daarvan zijn contracten met de initiatiefnemer ondertekend. Wij achten ons gebonden aan de opdrachten van de gemeenteraad om het initiatief planologisch mogelijk te maken.

In het “Uitvoeringsprogramma 2018 – 2022 College gemeente Tynaarlo” is op pagina 14 ten aanzien van de supermarkt Ter Borch het volgende vermeld: “Wij zullen de genomen besluiten rondom vestiging van een winkel respecteren, tenzij zienswijzen aanleiding geven tot een heroverweging”. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot een heroverweging. Aan het criterium van de “goede ruimtelijke ordening” (artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening) wordt voldaan. Er heeft een zorgvuldige en kenbare belangenafweging plaatsgevonden.
10. Voor de initiatiefnemer staan grote financiële belangen op het spel bij het eventuele besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ondertekende contracten en de 5 eerder genomen besluiten om medewerking te verlenen aan het initiatief moeten worden gerespecteerd. Het gemeentebestuur kan in rechte worden aangesproken wegens het niet-nakomen van gedane toezeggingen. Dit kan ertoe leiden dat wegens gewekt vertrouwen de toezeggingen alsnog moet worden gehonoreerd dan wel de schade voortvloeiende uit de schending van het gewekte vertrouwen vergoed moet worden.

De initiatiefnemer heeft al aangekondigd tegen een eventuele weigering van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen, beroep te zullen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en bij de Voorzieningenrechter van de Raad van State een voorlopige voorziening te vragen.

Risico's op planschadeclaims zijn er voor de gemeente niet. De V.O.F. heeft een overeenkomst ondertekend waarin is opgenomen, dat door de gemeente uitbetaalde planschadevergoedingen voor rekening van de V.O.F. komen.

Bevindingen.

11. In het kader van de ontvangen zienswijzen zijn aanvullende onderzoeken verricht (specifiek gericht op verkeer en verkeersveiligheid, milieu en marktruimte) waarop wij hieronder puntsgewijs ingaan. Onze conclusie is, dat het bestemmingsplan berust op uitgebreid en zorgvuldig onderzoek en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.
12. In verband met een zorgvuldige behandeling van de ingediende zienswijzen hebben wij onze huisadvocaat - Mr. W.R. van der Velde van PlasBossinade Advocaten - gevraagd om de tekst van de conceptnota “zienswijzen” juridisch op haalbaarheid te toetsen. De tekst van het document genoemd onder 4 is daarvan mede het resultaat.

Verkeer en verkeersveiligheid.

13. Het onderwerp “Verkeer en verkeersveiligheid in de wijk Ter Borch” (los van de directe omgeving van de supermarkt uiteraard) staat buiten de orde van het bestemmingsplan voor de supermarkt. Zie de



onder 25 en 26 op pagina 19 van de Nota zienswijzen genoemde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan “Eelderwolde Ter Borch” d.d. 2 augustus 2017. Het raadsbesluit van 27 september 2016 en de wijziging en uitwerking op 20 december 2016 hebben betrekking op de Borchsingel en de doorgaande wegen die daarop aansluiten; wegen die zijn aangelegd op basis van de bestemmingsplannen “Ter Borch (vastgesteld 24 september 2004)”, “Ter Borch”, “Rietwijk Noord” (vastgesteld 24 september 2013) en het Tracébesluit A7/N7 Zuidelijke Ringweg Groningen fase 2 (vastgesteld op 29 september 2014). Ter uitvoering van de raadsbesluiten d.d. 27 september 2016 en 20 december 2016 heeft de gemeenteraad op 16 mei 2017 besloten om op de Borchsingel ter hoogte van het Entreegebied voorzieningen te treffen ter verhoging van de verkeersveiligheid bij de scholen.

14. Verkeer en verkeersveiligheid als gevolg van de komst van de supermarkt zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beoordeeld en meegewogen. Wij hebben RoyalHaskoningDHV opdracht verleend om kritisch te beoordelen of alle verkeersaspecten in relatie tot de te bouwen supermarkt goed zijn onderbouwd. Het rapport d.d. 20 november 2018 is integraal opgenomen op de pagina's 12 tot en met 17 van de Nota zienswijzen. Wij verwijzen naar de daarin opgenomen deelconclusies 1 tot en met 10. Alle verkeersaspecten in relatie tot de supermarkt zijn op deskundige wijze onderzocht. Geconstateerd is o.a. dat het maatgevende piekmoment van de supermarkt niet samen valt met het brengen en halen van kinderen bij de scholen, zodat er geen problemen zijn met de verkeersafwikkeling op de Borchsingel als gevolg van de komst van de supermarkt.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO).

15. De zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel hebben wij – via de initiatiefnemer – om advies voorgelegd aan het Bureau Stedelijke Planning, de opsteller van het DPO. Op de pagina's 83 tot en met 90 van de Nota zienswijzen is dat advies letterlijk vermeld. De inhoud van de zienswijzen overtuigt niet dat er geen behoefte is aan de ontwikkeling van een supermarkt in Ter Borch. Sterker nog, ook DTNP komt in haar second opinion tot de conclusie dat er behoefte is aan een volwaardige supermarkt. Het verschil in inzicht zit slechts in de maatvoering van de supermarkt, 1.300 m² winkelvloeroppervlak in plaats van 2.000 m². Dat verschil in maatvoering is ondergeschikt aan het belang van de supermarkt op deze locatie. De inhoud van de zienswijzen overtuigt ook niet van het feit dat het initiatief leidt tot ongewenste ruimtelijke effecten in termen van zodanige overcapaciteit dat er via de weg van de leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Ook na de realisering van de supermarkt in Ter Borch zal er bestaansrecht blijven voor het (supermarkt)aanbod binnen het verzorgingsgebied en blijft er voldoende ruimte voor volwaardig aanbod in de plaatsen rondom het initiatief.

Toelichting voorgesteld besluit genoemd onder 1.

De besluiten genoemd onder 1 a t/m d worden normaliter pas genomen na de ingebruikname van het gebouw en zijn daarom niet in het raadsbesluit d.d. 14 juni 2016 opgenomen. In dit geval kregen wij al eerder de beschikking over de gedetailleerde aanvragen. Wij stellen de gemeenteraad daarom voor om het coördinatiebesluit met terugwerkende kracht tot 20 juni 2018 uit te breiden met de besluiten genoemd onder 1 a t/m d. Deze besluiten hebben in ontwerp samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en eenieder heeft daarop via het indienen van een zienswijze kunnen reageren. Daardoor kunnen die besluiten mee in de eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en hoeft ten aanzien van die besluiten niet eerst beroep bij de rechtbank te worden ingesteld.

Toelichting voorgesteld besluit genoemd onder 2.

Door Peutz is op 6 september 2018 – naar aanleiding van ingediende zienswijzen – advies uitgebracht over het aantal vrachtwagenbewegingen. Zie pagina 35 van de Nota zienswijzen. Ook als zou worden uitgegaan van 7 vrachtwagens in de dag periode en 7 vrachtwagens in de nachtperiode wordt ter plaatse van de scholen en de bestaande woningen – voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau – voldaan aan de streefwaarden uit de V.N.G.- brochure “Bedrijven en milieuzonering” en aan de voorkeursgrenswaarden uit de VROM- circulaire van 29 februari 1996. Deze waarden zijn in Nederland algemeen geaccepteerd en gebruikelijk. De piekniveaus zijn bij 7 vrachtwagens hetzelfde als bij 4 vrachtwagens. In het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 9 februari 2017 wordt uitvoerig aandacht besteed aan de aspecten “bevoorrading supermarkt”, “stationaire installaties”, “rijden en parkeren van personenwagens bezoekers”, “rijden met winkelwagens” en “best beschikbare technieken”. Uit het onder 2 genoemde “m.e.r.-beoordelingsbesluit” blijkt



dat alle milieuaspecten op deugdelijke wijze zijn onderzocht en dat er geen enkele aanleiding bestaat voor het opstellen van een Milieueffectrapport.

Met verwijzing naar de tekst van bijlage 3 en de bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeksrapporten is er geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die het opstellen van een Milieueffectrapport noodzakelijk maken. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt aangevuld en gewijzigd als gevolg van de vaststelling van de onder 4 genoemde Nota zienswijzen. De conclusie van het m.e.r.-beoordelingsbesluit blijft echter ongewijzigd: het is niet nodig om een milieueffectrapport op te stellen.

Toelichting voorgesteld besluit genoemd onder 3.

We hebben voor de supermarkt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt en met het bestemmingsplan c.a. vanaf 22 juni 2018 tot en met 2 augustus 2018 ter inzage gelegd. Daardoor kan geen onduidelijkheid meer bestaan welk welstandsregime op het bouwplan van toepassing is. Het bouwplan is goedgekeurd door het welstandstoezicht. Ook op het onderdeel BKP is een zienswijze ingediend. Aangezien tegen een BKP geen beroep kan worden ingesteld hoeft dat besluit niet te worden opgenomen in het coördinatiebesluit. Na de vaststelling van het BKP leggen wij het bouwplan opnieuw ter beoordeling aan Libau voor.

Toelichting ad 6.

Voor het onderdeel van het bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van de supermarkt met bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden, hoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Dit aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd in verband met een afgesloten anterieure overeenkomst. In die overeenkomst is ook vastgelegd dat eventueel te betalen planschadevergoedingen door de initiatiefnemer aan het gemeentebestuur worden vergoed.

Toelichting ad 8.

Het bestemmingsplan wordt mede vastgesteld voor de aanpassing van de Borchsingel en het optimaliseren van de langzaam verkeersroute aan de noordkant van de scholen. Er is daarmee sprake van de wijziging van wegen als bedoeld in bijlage I onder punt 3.4 van de Crisis- en herstelwet. Daarvan wordt – na de vaststelling van het bestemmingsplan – mededeling gedaan in de publicatie. Dit betekent o.a. dat geen pro forma beroepschriften bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogen worden ingediend en dat de binnen een half jaar een uitspraak wordt gedaan.

Financiën

De kosten van aanpassingen aan de Borchsingel en het optimaliseren van de langzaam verkeersroute aan de noordkant van de scholen zijn op 16 mei 2017 geraamd op ca. € 580.000,-. De grondexploitatie van Ter Borch is daarop in het najaar van 2017 aangepast. Aangezien binnen de GREX rekening is gehouden met deze uitgaaf hoeft geen krediet te worden aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

Drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester.

Mr. J. Th. Van Nieukerken,

gemeentesecretaris.



Raadsbesluit nr. 12

Betreft: Coördinatie-regeling bestemmingsplan, omgevingsvergunning en besluiten ten behoeve van de bouw van een supermarkt op het perceel Borchsingel 25 te Eelderwolde.

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2019;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Het coördinatiebesluit als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening d.d.14 juni 2016, nr. 7, met terugwerkende kracht tot 20 juni 2018 uit te breiden met de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten van burgemeester en wethouders, die samen met het ontwerpbestemmingsplan in ontwerp ter inzage hebben gelegen:
 - a. De acceptatie van de melding “brandveilig gebruik” (besluit als bedoeld in artikel 1.21, lid 1 van het Bouwbesluit 2012).
 - b. Vaststelling van maatwerkvoorschriften voor het vertrekken van vrachtauto's richting de Borchsingel (besluit als bedoeld in artikel 2.20, lid 6 van het Activiteitenbesluit milieubeheer).
 - c. Inzameling van glas en textiel in de wijk Ter Borch (besluit als bedoeld in artikel 4 onder e en f van het Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening 2014).
 - d. Toekenning van het nummer Borchsingel 25 te Eelderwolde aan het nieuw verblijfsobject (besluit als bedoeld in artikel 3, lid 1 van de Verordening naamgeving openbare ruimten en nummering gemeente Tynaarlo 2008).
2. Vast te stellen het “m.e.r.- beoordelingsbesluit stedelijke ontwikkeling entreegebied Ter Borch”, nader gewijzigd en aangevuld zoals onder wijzigingsvoorstel 7 van de onder 4 genoemde nota is aangegeven.
3. Vast te stellen het “Beeldkwaliteitsplan Supermarkt Borchsingel Eelderwolde”.
4. Vast te stellen de “Nota zienswijzen coördinatie-regeling bouw supermarkt aan de Borchsingel in Eelderwolde”.
5. Vast te stellen het bestemmingsplan “supermarkt Ter Borch Eelderwolde” (NL.IMRO.1730.BPSupermarktTBEW-0401), nader gewijzigd en aangevuld zoals bij de wijzigingsvoorstellen 1 tot en met 5, 7, 8, 9 en 11 in de onder 4 genoemde nota is aangegeven.
6. Te bepalen dat voor het onderdeel van het bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van een supermarkt met bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden, geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld. Dit aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd in verband met een afgesloten anterieure overeenkomst.
7. Te verklaren, dat het bestemmingsplan voor het onderdeel “herinrichting Borchsingel” mede wordt vastgesteld ten behoeve van de aanleg of wijziging van wegen als bedoeld in artikel 3.4 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet.
8. In het plan ten behoeve van de aanpassingen aan de Borchsingel en het optimaliseren van de langzaam verkeerroute en in het bestemmingsplan, de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. er worden voorzieningen getroffen zodat de doorgang van auto's tussen het parkeerterrein van de scholen en het parkeerterrein van de supermarkt niet mogelijk is (zie wijzigingsvoorstel 3 in de onder 4 genoemde nota);
 - b. de uitritconstructies van de Woltsingel en het Zweerdeneiland worden aangepast in overeenstemming met het advies van Veilig Verkeer Nederland (zie wijzigingsvoorstel 4 in de onder 4 genoemde nota);
 - c. het voet- en fietspad ten noorden van de toekomstige supermarkt wordt verbreed van 2.5 tot 3.00 meter (zie wijzigingsvoorstel 5 in de onder 4 genoemde nota).



Vries, 9 april 2019.

De raad voornoemd,

Drs. M.J.F.J. Thijsen, Voorzitter

P. Koekoek, griffier