

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B88
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27, Centrum Beek'
Datum B&W-vergadering:	27 oktober 2015
Datum raadsvergadering:	26 november 2015
Datum carrousel:	19 november 2015
Portefeuillehouder:	M.A. Barber-Hendriks
Ambtenaar:	M.A. Wijnen
Telefoonnummer:	024 3013560
e-mailadres:	M.Wijnen@groesbeek.nl
Zaaknummer:	Z-15-26054
Documentnummer:	VB/Raad/15/00173

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27, centrum Beek" *gewijzigd* vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0241.BpBeSupermarktBeek-GVS1-.gml met bijbehorende bestanden;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. kennis te nemen van het voornemen de openbare ruimte (Waterstraat, Akenshof, Bongerdstraat e.o.) te herinrichten en eerst in het kader van de begroting 2017 een besluit te nemen over het beschikbaar stellen van aanvullende financiële middelen.

1. Inleiding

In het kader van het project 'centrumvisie Beek' is door de voormalige gemeente Ubbergen de strategische doelstelling geformuleerd om de bestaande supermarktvorziening in Beek op haar huidige plek – in het centrum van Beek - te handhaven.

Dit heeft te maken met de ambitie om het in de structuurvisie 'Ubbergen 2020' opgenomen concept van de 'voorzieningendriehoek' in Beek verder te versterken door bundeling van voorzieningen op een centrale, voor iedereen goed bereikbare plek, in het centrum van Beek. De supermarkt fungeert in dit concept, maar ook in de praktijk, als trekker voor de overige in het centrum van Beek aanwezige detailhandel.

Ook in de door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ubbergen vastgestelde Totaalvisie Welzijn en Zorg vormt de bereikbaarheid en toegankelijkheid van noodzakelijke basisvoorzieningen een belangrijk uitgangspunt. In het bijzonder geldt dit voor minder mobiele (groepen van) bewoners.

Passend binnen dit kader is door de huidige exploitant van de supermarkt, Nico de Witt exploitatie BV, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de supermarkt te kunnen uitbreiden, teneinde ook in de toekomst blijvend te kunnen voldoen aan de veranderende wensen van haar klanten en de hieruit voortvloeiende vraag uit de markt naar een grotere en modernere supermarktvorziening.

Coördinatie bestemmingsplan – omgevingsvergunning sneller

In verband met het ruimtelijke belang dat aldus met (spoedige) realisering van het plan is geëindigd is door de gemeenteraad van Ubbergen op 11 september 2014 besloten om het plan planologisch te faciliteren door middel van de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.30 van de Wro.

Dit houdt in dat zowel het ontwerp van het bestemmingsplan als het ontwerp van de voor de bouw benodigde omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage worden gelegd en dat tegen een besluit om beide vast te stellen slechts enkelvoudig beroep open staat. Hiermee kan een behoorlijke procedurele versnelling worden gerealiseerd, ten opzichte van de (normale) situatie waarin de procedure voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning volgtijdelijk worden doorlopen. Inmiddels heeft in de tussentijd zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning de benodigde procedure doorlopen en zijn we aanbeld bij de fase van vaststelling.

Zowel het ontwerp van het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning zijn hierna gelijktijdig ter inzage gelegd (periode 22 juni t/m 2 augustus jl.). Deze procedure maakt ook mogelijk dat direct na uw besluit om het bestemmingsplan vast te stellen de aangevraagde omgevingsvergunning voor de uitbreiding door ons college wordt verleend (uiteraard alleen indien onderhavig voorstel wordt aangenomen).

Herinrichting openbare ruimte

Daarnaast zijn in samenspraak met supermarkt De Witt, de andere bedrijven in het centrumgebied en de bewoners herinrichtingsontwerpen van de Waterstraat / Bongerdstraat en de Akenshof tot stand gekomen. Deze ontwerpen hebben onder anderen te maken met de bevoorradingsroute voor de supermarkt en de andere bedrijven aan de Waterstraat e.o. Vervolgens is vooral gekeken naar het verbeteren van de functionaliteit van het centrumgebied, zoals bereikbaarheid voor vrachtwagens, veiligheid voor voetgangers en fietsers en herschikking van parkeerplaatsen. Ook is veel aandacht gegeven aan het verhogen van de (be)leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrumgebied door middel van het versterken van de groenstructuur (meer bomen zowel op terrein van de supermarkt als in de openbare ruimte) en door het bovengronds brengen van de Elzenbeek, een van de parels van Beek.

We doen u hierover geen inhoudelijk voorstel maar stellen u van ons voornemen in kennis, als aanzet tot het beschikbaar stellen van financiële middelen in de begroting 2017.

2. Beoogd effect

Doel van het bestemmingsplan is een zodanige wijziging van de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden door te voeren, dat een planologisch-juridisch toetsingskader wordt verkregen op basis waarvan de aangevraagde uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Waterstraat 27 te Beek gerealiseerd kan worden.

Aan de supermarkt zijn door ons college bij besluit van 27 oktober jl. een tweetal maatwerkvoorschriften opgelegd om te zorgen dat de geluidhinder als gevolg van de inrichting op een acceptabel niveau wordt begrensd. Beide voorschriften zijn gebaseerd op het aan het bestemmingsplan toegevoegde akoestisch onderzoek, en afgestemd met uitbater van de supermarkt.

Beroepen tegen zowel het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning en/of de maatwerkvoorschriften worden vervolgens gezamenlijk behandeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met het herinrichten van de openbare ruimte willen we de functionaliteit en de (be)leefbaarheid van het centrumgebied van Beek drastisch verbeteren.

3. Argumenten

1.1 één ingediende zienswijzen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen

Tegen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning zijn door of namens tien personen of groepen van personen zienswijzen ingediend. Deze treft u aan als **bijlage 2**.

Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien. Deze zienswijzennota is als **bijlage 3** aan dit voorstel toegevoegd. De conclusie luidt dat één zienswijze noopt tot het aanvullen van het plan. Deze aanvulling heeft geen gevolgen voor de rest van de toelichting, de regels of de verbeelding van het plan.

- De *toelichting* is tengevolge het indienen van de zienswijzen als volgt gewijzigd:
Een paragraaf over cultuurhistorie is opgenomen (zie 5.8. Archeologie en cultuurhistorie).

1.2 ambtshalve aanpassing bestemmingsplan op enkele onderdelen

Naast de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In verband hiermee zijn enkele aanpassingen in de toelichting, de regels en de verbeelding uitgevoerd. Met de aanpassingen in de regels en de verbeelding zijn delen van de onderbouwing (verkeer, parkeren, bevoorrading en geluid) juridisch beter verankerd in de regeling van het bestemmingsplan. Uiteraard wordt het bestemmingsplan ook aangevuld met de zienswijzennota en de daarbij behorende bijlagen.

In de *toelichting* zijn de volgende ambtshalve wijzigingen toegepast:

- Een aanvulling op de motivering waarom in enkele gevallen de overschrijding van richtwaarden van geluidsniveaus acceptabel wordt geacht en wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van de supermarkt in akoestische zin aanvaardbaar en uitvoerbaar is (zie paragraaf 5.3 Geluid).
- Aanvulling paragraaf 8.4 Vaststellingsprocedure

In de *regels* zijn de volgende ambtshalve wijzigingen toegepast:

- De aanduiding 'laad- en losplaats' is opgenomen voor die gronden die uitsluitend mogen worden gebruikt voor het laden en lossen.
Motivering: met de toevoeging van deze aanduiding wordt, binnen de bestemming Detailhandel (artikel 3), geborgd dat de betreffende gronden niet anders gebruikt kunnen worden dan voor laden en lossen.
- De aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m²)' is opgenomen voor de begrenzing van het winkelvloeroppervlak.
Motivering: met de toevoeging van deze aanduiding wordt, binnen het bouwvlak van de bestemming Detailhandel (artikel 3), geborgd dat het winkelvloeroppervlak beperkt blijft tot een omvang van 1.950 m².

- De aanduiding 'geluidscherm' is opgenomen ten behoeve van de realisatie van een geluidscherm als voorwaarde voor het gebruik van de gronden voor parkeren en laden en lossen.

Motivering: met de toevoeging van deze aanduiding wordt, in de Algemene gebruiksregels (artikel 7), geborgd dat de betreffende gronden pas gebruikt kunnen worden voor parkeren en laden en lossen nadat aan de oostzijde van het supermarkterrein een geluidscherm is gerealiseerd. In de regels is een bijlage opgenomen met het ontwerp van het geluidscherm.

Op de *verbeelding* zijn de volgende ambtshalve wijzigingen toegepast:

- De aanduiding 'laad- en losplaats' is opgenomen.
- De aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m²)' is opgenomen.
- De aanduiding 'geluidscherm' is opgenomen.

Naast de specifieke wijzigingen in de toelichting, de regels en de verbeelding zijn door de betreffende adviesbureaus in afzonderlijke documenten aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot het aanvullen en/of aanpassen van de onderzoeken die ten grondslag aan het ontwerp van het bestemmingsplan hebben gelegen. Deze documenten zijn opgenomen in de bijlage van deze zienswijzennota.

Het betreft de volgende documenten:

- Gemeente Groesbeek; Toetsing uitbreiding supermarkt Nico de Witt Beek aan Ladder voor duurzame verstedelijking, BRO, 21 oktober 2015
- Zienswijzen Bestemmingsplan supermarkt Waterstraat 27, Beek, Accent Adviseurs, 9 oktober 2015
- Reactie op zienswijzen Supermarkt De Witt Waterstraat 27 te Beek, De Roever, 13 oktober 2015
- Aanvullend akoestisch onderzoek uitbreiding Plus supermarkt, De Roever, 12 oktober 2015

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor een motivering hiervan wordt u verwezen naar punt 5 van onderhavig voorstel.

3.1 Plannen supermarkt en plan herinrichting openbare ruimte op elkaar afgestemd

De uitbreiding van de supermarkt en de herinrichting van de openbare ruimte hangen voor een deel met elkaar samen, vooral vanwege de bevoorrading en de bevoorradingsroute in het centrumgebied. Ook beogen we met de herinrichting een veilige verkeerssituatie in de Sprongstraat en een beter winkelklimaat in de Waterstraat, onder anderen door een goede oversteekmogelijkheid tussen de supermarkt en de andere winkels.

Los van de uitbreiding van de supermarkt houdt de herinrichting van de openbare ruimte rekening met het verbeteren van de functionaliteit, de veiligheid en de beleefbaarheid van het gebied.

4. Kanttekening

Tegen het door uw raad te nemen besluit kan beroep worden aangetekend.

5. Financiële onderbouwing

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de door Nico de Witt exploitatie BV voorgenomen uitbreiding van de in het centrum van Beek gelegen bestaande supermarkt planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Gelet artikel 6.2.1 onder a en b Bro heeft het bestemmingsplan daardoor betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro (bouw van 1 of meer woningen en 1 of meer hoofdgebouwen). Het gelijktijdig met het bestemmingsplan vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk in onderhavig geval. Op grond van de op 5 november 2015 door ons college met Nico de Witt exploitatie BV gesloten anterieure overeenkomst over de grondexploitatie is het kostenverhaal over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte is door de voormalige gemeente Ubbergen een bedrag van € 495.000 beschikbaar gesteld. Inmiddels is de scope van de herinrichting aanmerkelijk verbreed waardoor in totaal een bedrag van € 1.032.000 nodig is. Deze verbreding van de scope heeft te maken met meerdere factoren, zoals de veranderde toerekening van voorbereidings- en toezichtskosten sinds de gemeentelijke herindeling ad € 178.000, aanpassing van de riolering ad € 122.000, verruiming van het plangebied ad € 89.000, aanbrengen van nieuwe verlichting ad € 40.000 (met vermindering van energiekosten tot gevolg) en verwachte prijsstijgingen tot aan het moment van uitvoering in 2018 ad € 84.000.

Overigens zijn de eertijds geraamde kosten ad € 495.000 voor de herinrichting van de weg en het realiseren van de bovengrondse Elzenbeek gestegen met ongeveer € 24.000 (4,8% over 1,5 jaar) ongeveer vergelijkbaar met een jaarlijks kostenstijgingspercentage van 3%.

Voor de begroting 2017 komen we wat betreft het verschil van € 537.000 met een concreet voorstel.

6. Communicatie

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient uiterlijk 6 weken na de besluitdatum bekendgemaakt te worden in de Staatscourant, de Rozet en op de gemeentelijke internetsite. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gelijktijdig voor een ieder digitaal beschikbaar gesteld via zowel <https://ruimtelijkeplannen.groesbeek.nl/publicatie/> als www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijzen en de aanvrager van de omgevingsvergunning worden schriftelijk in kennis gesteld van de vaststelling en de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

7. Aanpak/uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal ons college z.s.m. overgaan tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan tezamen met de omgevingsvergunning op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Vanaf dat moment kan tevens gestart worden met de bouw conform de verleende omgevingsvergunning.

We stellen ons voor de herinrichting van de openbare ruimte te realiseren nadat de uitbreiding van de supermarkt geheel is afgerond. Naar verwachting gebeurt de uitvoering in 2018. Vooruitlopend zullen we enkele aanpassingen aan de riolering moeten uitvoeren, in samenhang met de projectplanning van de supermarkt.

Burgemeester en wethouders van Gemeente Groesbeek

De secretaris,
J.W. Looijen

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen
2. de ingediende zienswijzen
3. de nota beoordeling zienswijzen met de daarbij behorende (onderzoeks)bijlagen (maakt integraal deel uit van het vast te stellen bestemmingsplan)
4. raadsbesluit toepassing coördinatieregeling gemeente Ubbergen 9 september 2014
5. ontwerptekening herinrichting Waterstraat

Bijlage ter inzage griffier

6. anterieure overeenkomst (**niet openbaar**)
7. vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen (analoge versie)
8. ontwerptekening herinrichting Waterstraat (analoge versie)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Groesbeek van 27 oktober 2015;

overwegende dat:

- met betrekking tot het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27, centrum Beek” als vervat in het bestand NL.IMRO.0241.BpBeSupermarktBeek-ONW1.gml, door of namens 10 personen en/of groepen van personen een zienswijze is ingediend;
- deze zienswijzen als ontvankelijk dienen te worden aangemerkt;
- dat blijkens de aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegde ‘Nota beoordeling zienswijzen’ op de aangevoerde feiten en meningen uit voornoemde zienswijzen is ingegaan en ten aanzien hiervan een zorgvuldige belangenafweging is gemaakt;
- een zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, e.e.a. zoals aangegeven in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
- de overige (gedeelten van de) ingekomen zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- er ambtshalve aanleiding bestaat om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, e.e.a. zoals aangegeven in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
- het bestemmingsplan gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1. Bro een bouwplan betreft als bedoeld in artikel 6.12 Wro;
- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit bouwplan door middel van een anterieure overeenkomst is geregeld;
- voor de ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland, vervat in het bestand o_NL.IMRO.0241.BpBeSupermarktBeek-GVS1.dxf.
- het zeer wenselijk is de openbare ruimte (Waterstraat, Akenshof, Bongerdstraat e.o.) deels in samenhang met de uitbreiding van de supermarkt te herinrichten;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27, centrum Beek" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0241.BpBeSupermarktBeek-GVS1.gml met bijbehorende bestanden;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
3. eerst in het kader van de begroting 2017 een besluit te nemen over het beschikbaar stellen van aanvullende financiële middelen voor herinrichting van de openbare ruimte.

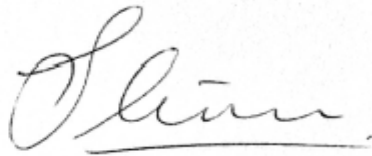
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Groesbeek op 26 november 2015.

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman