



DE FRYSKE MARREN

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk - Nieuwbouw supermarkt Poiesz

Het ontwerpbestemmingsplan Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz voorziet in de planologische mogelijkheid voor het vernieuwen en anders situeren van de Poiesz supermarkt aan het F.D. Hoekstraplein te Balk. Het gaat dus om de vervanging van een bestaand gebouw met dezelfde functie. De nieuwbouw is ten westen van de huidige bebouwing op het bestaande parkeerterrein gedacht. De locatie van het gebouw wordt anders omdat het bouwblok in zuidwestelijke richting opschuift. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Balk-Noord. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz opgesteld.

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 11 mei 2018 tot en met donderdag 21 juni 2018 voor een ieder ter inzage gelegd. Daarvan hebben wij op donderdag 10 mei 2018 een kennisgeving gedaan in de digitale Staatscourant en in het digitale Gemeenteblad. Daarbij hebben wij aangegeven dat een ieder een zienswijze in kon dienen over het ontwerpplan. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In deze nota geven we de zienswijzen beknopt weer en zullen we ons standpunt daarover weergeven. Aan het slot van deze Nota zullen wij de wijzigingen opsommen die wij in het bestemmingsplan aanbrengen ten opzichte van het ontwerp.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad over het vaststellen van het bestemmingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Op grond van de privacywetgeving mogen we inspraakreacties, zienswijzen en dergelijke niet elektronisch beschikbaar stellen als deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens bevatten. In deze nota voldoen we hier aan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de persoonsgegevens te vermelden. We hebben de zienswijze met persoonsgegevens die bij deze nota hoort ook geanonimiseerd. De privacywetgeving strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

1. Poelman van den Broek advocaten namens Lidl Nederland GmbH (zaaknummer 1940127252)

Zienswijze:

Volgens Lidl kan het bestemmingplan niet worden vastgesteld omdat dit plan in strijd is met de wet, in het bijzonder een goede ruimtelijke ordening en niet is voorzien van een deugdelijke motivering. De gronden van de zienswijze zijn als volgt.

1. Het bestemmingsplan maakt (onbedoeld) een forse uitbreiding mogelijk van de supermarkt. Er worden daarbij alleen kwalitatieve argumenten voor de ontwikkeling benoemd. Er is geen kwantitatieve analyse opgenomen van de effecten van een toename van meerdere honderden vierkante meters supermarkt.

Reactie gemeente:

Lidl gaat wat de huidige situatie betreft niet uit van de juiste feiten. De door de Lidl genoemde oppervlaktes kloppen niet. Wij zullen in deze Nota de juiste oppervlaktes benoemen. Wij zullen eerst een planologische vergelijking maken tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan Balk – Noord en die van het bestemmingsplan Balk - Nieuwbouw supermarkt Poiesz. Daarna gaan we in op de feitelijke oppervlakte van de supermarkt in de huidige situatie ten opzichte van de oppervlakte van de supermarkt zoals die met het nieuwbouwplan wordt beoogd.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de juiste oppervlakten ook niet beschreven. Wij passen de toelichting wat dit betreft ambtshalve aan op wat hierover in deze Nota is beschreven en wat ook is verduidelijkt op tekeningen die bij deze nota horen. Verder staat in de toelichting van het bestemmingsplan dat het voornemen is om de huidige bebouwing volledig af te breken en in te richten als parkeerterrein. Dit klopt niet helemaal. Op een deel van de grond waar nu de supermarkt staat is in de nieuwe situatie ook weer een deel van de supermarkt geprojecteerd. Ook op dit punt passen wij de toelichting aan.

Planologische mogelijkheden

Bestemmingsplan Balk - Noord

In het geldende bestemmingsplan 'Balk – Noord' heeft de bestaande bebouwing met winkels de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is ook een supermarkt toegestaan. Het bouwvlak is gelijk aan de bestemming en heeft een oppervlakte van 1.527 m². De maximale bouwhoogte is 6 m. Binnen de detailhandelsbestemming is geen beperking opgenomen voor het aantal vierkante meters dat als supermarkt mag worden gebruikt. Er is in het geldende bestemmingsplan daarnaast niet bepaald dat alleen de eerste bouwlaag mag worden gebruikt voor de supermarkt. Voor het hele bouwvlak is een tweede bouwlaag met detailhandel, waaronder supermarkten, mogelijk. De totale oppervlakte die planologisch voor een supermarkt mag worden gebruikt bedraagt daarmee ruim 3.000 m².

Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz

In het ontwerpbestemmingsplan 'Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz' zijn twee bestemmingen opgenomen: de bestemming 'Detailhandel' en de bestemming 'Verkeer'. Het gehele bestemmingsvlak 'Detailhandel' heeft de aanduiding 'supermarkt'. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak en heeft een oppervlakte van 1.657 m². De maximale bouwhoogte is 8 m. Detailhandel, met inbegrip van supermarkten, is echter uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag.

In planologische zin neemt het aantal vierkante meters dat benut mag worden voor een supermarkt dus sterk af. Daar waar op grond van het bestemmingsplan Balk – Noord ruim 3000 m² aan supermarktoppervlakte is toegestaan, is dat onder het regime van het bestemmingsplan Balk – Nieuwbouw Supermarkt Poiesz gereduceerd tot 1657 m².

Volgens Lidl had een kwantitatieve analyse gemaakt moeten worden in verband met een toename met meerdere honderden supermarktmeters. Lidl veronderstelt dat deze beoordeling niet is verricht vanuit de aanname dat de mogelijkheden niet toe zouden nemen. Zoals uit de planologische vergelijking blijkt is van een toename van mogelijkheden ook geen sprake. Integendeel, er is juist sprake van een afname van planologische mogelijkheden voor een supermarkt.

Het verzoek van Lidl om het plan aan te passen, zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden gelijk blijven aan die van het bestemmingsplan Balk Noord zou in planologische zin dus juist een toename in plaats van een afname van mogelijkheden betekenen.

Feitelijk gebruik

Tot enige tijd geleden waren de Sake Store (300 m²) en de wereldwinkel (95 m²) in het gebouw ondergebracht. Deze winkels zijn echter niet meer in het pand gevestigd. Toen dat nog wel het geval was had de supermarkt een oppervlakte van 1255 m². Het ging dan om 1120 m² op de begane grond en 135 m² in de tweede bouwlaag. De bebouwing in de tweede bouwlaag was en is in gebruik als sociale ruimtes voor de supermarkt. Het gaat dan om spreekkamers, kantoor, kantine, garderobe, toiletten et cetera.

Inmiddels wordt de ruimte, die voorheen werd gebruikt door Sake Store, ook gebruikt voor de supermarkt. De ruimte doet dienst als opslagruimte voor de Poiesz en ook wordt de ruimte af en toe gebruikt als ruimte waar ook het winkelend publiek kan komen. Dit laatste gebeurt als er zogenaamde restantenverkoop plaatsvindt. Wij verwijzen wat dit betreft naar de flyers die aan deze nota zijn gehecht. De supermarkt kent daarmee dus feitelijk een oppervlakte van 1555 m². Wij verwijzen wat het feitelijke gebruik betreft opnieuw naar de tekeningen die bij deze nota horen.

Zoals al is aangegeven is het bouwvlak in de toekomstige situatie gelijk aan het bestemmingsvlak en heeft het bestemmingsvlak een oppervlakte van 1657 m². Deze oppervlakte wordt echter niet ten volle gebruikt als bebouwde oppervlakte voor de nieuwe supermarkt. Een deel betreft dak-overstekken en die worden niet meegenomen bij het bepalen van de oppervlakte. De supermarkt krijgt een oppervlakte van 1450 m². Ook feitelijk is dus in de nieuwe situatie niet sprake van een grotere supermarkt dan in de huidige situatie.

Om te borgen dat de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak niet groter wordt dan nu met het bouwplan wordt beoogd, nemen wij een bebouwingspercentage op in het bestemmingsplan van 90 %.

Bouwhoogte

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de nieuwe bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een platte afdekking en een bouwhoogte van circa 5,3 m. De ingangspartij aan de zuidoostzijde bestaat uit een verhoogd deel met een kap. Deze verhoging heeft uitsluitend tot doel om een architectonisch accent te leggen. In dit verhoogde deel wordt geen enkele (detailhandels)functie ondergebracht. Voor dit architectonisch accent met een hoogte van 7,80 m is een maximale bouwhoogte opgenomen van 8 m.

Er zijn geen ruimtelijke argumenten om binnen het hele bouwvlak gebouwen met een bouwhoogte van 8 m toe te staan. Wij passen het plan dan ook aan in die zin dat de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan worden bijgesteld tot 8 m voor de entreepartij en 5,5 m voor de rest van de bebouwing. Hiermee wordt ook de

planologische mogelijkheid voor het gebruik van het gebouw voor detailhandel verder beperkt tot de begane grond. In een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m kunnen geen twee bouwlagen worden gerealiseerd.

Kwaliteitsverbetering

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de nieuwbouw voortvloeit uit de vernieuwde bedrijfsfilosofie van Poiesz in reactie op veranderende behoeften van de consument. Met het plan kan de gewenste kwaliteitsverbetering worden bereikt. Er is in zoverre sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Aanvankelijk was het de bedoeling om de nieuwbouw te realiseren ter plaatse van de bestaande bebouwing. Na overleg tussen Poiesz en gemeente is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege de relatie met het overige winkelgebied (Van Swinderenstraat) wenselijk gebleken om de nieuwe winkel zuidwestelijk van de bestaande bebouwing te projecteren.

Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Nu er noch in planologische zin, noch feitelijk sprake is van uitbreiding van vierkante meters detailhandel, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat het plan ruimschoots onder de ondergrens van 500 m² blijft. Deze oppervlakte wordt in beginsel in de jurisprudentie gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien de aard en omvang van het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2. In een uitspraak van de Raad van State uit 2017 in een geding tussen Lidl en de raad van de gemeente De Fryske Marren (ABRvS 201605250/1/R3; ECLI:NL:RVS:2017:275) heeft de raad aangegeven dat het rechtstreeks toekennen van opnieuw uitbreidingsruimte voor de Lidl niet gewenst is nu de supermarkt is gelegen in een woonwijk. Verder stelde de raad dat in Balk het aantal vierkante meters aan bestaande supermarkten aan de ruime kant is. Deze standpunten van de raad laten zich niet rijmen met het plan van Poiesz. Deze winkellocatie bevindt zich ook in een woonwijk. Het bestemmingsplan maakt daarnaast een forse uitbreiding mogelijk.

Reactie gemeente:

Zoals al in reactie op punt 1 van de zienswijze is aangegeven is geen sprake van toename van oppervlakte van de supermarkt, noch in planologische zin, noch in feitelijke zin. Verder is de situatie rond het bestemmingsplan in de door Lidl aangehaalde casus niet vergelijkbaar met het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van Poiesz. Destijds was er sprake van een verzoek van Lidl om rechtstreekse uitbreidingsruimte. Een concreet plan voor de uitbreiding van de supermarkt ontbrak echter. Ook ontbrak bij het verzoek van Lidl een ruimtelijke onderbouwing. Lidl ging dus niet in op de inpasbaarheid in de omgeving. Het beroep van Lidl werd dan ook ongegrond verklaard.

Verder grenst het plangebied van het bestemmingsplan Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz aan het centrum van Balk. Hier bevindt zich een mix van onder meer woningen, detailhandel en horeca. Er is onderbouwd dat het

plan ruimtelijk goed inpasbaar is in deze omgeving. Van discrepantie tussen de standpunten van de raad in het eerdere geding en het wel meewerken aan de huidige ontwikkeling is geen sprake.

Wijzigingen bestemmingsplan

Ondanks dat wij het niet eens zijn met de zienswijze van Lidl vormt deze voor ons wel aanleiding het bestemmingsplan enigszins aan te passen. Wij beperken de bouwhoogte binnen de bestemming 'Detailhandel' tot maximaal 5,5 meter met uitzondering van het deel waar het architectonische accent moet komen. Verder nemen wij een bebouwingspercentage op van 90 % binnen het bestemmingsvlak 'Detailhandel'. Aldus stemmen we de planologische mogelijkheden beter af op het feitelijke bouwplan.

Verder wijzigen wij de toelichting ambtshalve. Wij passen de beschrijving van de bestaande situatie aan, zoals hiervoor is aangegeven.

2. Zienswijze ARAG/bewoner De Warren 21 (zaaknummer 1940127079)

1. De verplaatsing van de supermarkt en de toename in bouwhoogte van 6 m naar 8 m maakt dat het uitzicht van appellant onevenredig wordt aangetast.

Reactie gemeente:

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hebben wij beleidsvrijheid en moeten we de belangen afwegen. Wij onderkennen dat het belang van de indiener van de zienswijze als het om zijn uitzicht gaat wordt geschaad. In de huidige situatie kijkt hij uit op een parkeerterrein en dat uitzicht verandert inderdaad ingeval van het opschuiven van de supermarkt in westelijke richting. Er is echter geen recht op het gelijkblijvend uitzicht en zeker op een binnenstedelijke locatie moet men er rekening mee houden dat het uitzicht niet altijd gelijk zal blijven. Wij wegen het behoud van het huidige uitzicht van de indiener van de zienswijze niet zo zwaar dat wij om die reden van het vaststellen van het bestemmingsplan af zouden moeten zien.

Wijziging bestemmingplan

Ondanks dat de zienswijze geen aanleiding vormt om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien, komen wij de indiener van de zienswijze wel enigszins tegemoet. Zoals al bij zienswijze 1 is aangegeven beperkten we de maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Detailhandel' tot 5,5 meter, met uitzondering van de plek van de entreepartij. Deze entreepartij ligt niet aan de zijde van de woning van appellant, maar aan de andere kant.

2. Het nieuwe laad- en lospunt voor goederen komt direct voor de woning van appellant. Doordat het een supermarkt betreft die elke dag open is, waarvan op maandag tot en met zaterdag tot 's avonds, is er sprake van een enorme toename van geluid als gevolg van laden en lossen. Er wordt te makkelijk aangegeven dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

Het laad- en lospunt van de nieuwe supermarkt is geprojecteerd op een afstand van circa 30 m ten zuidoosten van de gevel van de woning van appellant. Om de nadelige gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk te beperken zijn de volgende geluid reducerende maatregelen voorzien:

- *Tijdens het laden of lossen is de motor van de vrachtwagen en (indien aanwezig) de transportkoeling uitgeschakeld.*
- *De bevoorradings is beperkt tot de akoestische dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur).*
- *Gebruik wordt gemaakt van moderne, relatief stille winkelwagens, met kunststof aanslagen en stootringen en rubberen loopvlak van de wielen.*
- *Ook de wielen van het in te zetten distributiematerieel zijn uitgevoerd met een rubber loopvlak en voorzien van kunststof bodems en tussenbodems.*
- *Voor de supermarktkoeling en gebouwventilatie wordt gebruik gemaakt van moderne apparatuur die voldoet aan de laatste stand der techniek. De koelcompressoren staan in pandig opgesteld.*
- *De laad- en losplaats is zodanig gesitueerd en ingericht dat er bij aankomst en vertrek van de vrachtwagens geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de achteruitrijdsignalering.*
- *Op zondagen vindt in principe geen bevoorradings plaats. In geval van feestdagen of extreme drukte wordt hiervan afgeweken.*

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit het akoestisch onderzoek dat voor het plan is uitgevoerd blijkt dat ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus de geluidbelasting op de woning van appellant toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt echter ook in de nieuwe situatie zowel in de dag-, avond- en nachtperiode ruimschoots voldaan aan de richtwaarden.

Indirecte hinder

Ten aanzien van indirecte hinder wordt zowel in de huidige als nieuwe situatie voldaan aan de voorkeurswaarde. Vanwege de verplaatsing van parkeerplaatsen naar de noordoostzijde van de nieuwbouw nemen de geluidsniveaus als gevolg van indirecte hinder op de woning van de indiener van de zienswijze af.

Maximale geluidsniveaus

Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus wordt in zowel de avond- als nachtperiode voldaan aan de richtwaarden. In de dagperiode wordt de richtwaarde van 70 dB(A) op de woning van appellant met 1 dB overschreden. In de praktijk is een geluidtoename van 1 dB als nauwelijks waarneembaar te beoordelen en valt deze binnen de reken- en meetnauwkeurigheid. Van een onevenredige toename van geluid is dan ook geen sprake.

De maximale geluidbijdrage wordt veroorzaakt door laad- en losactiviteiten. Het aantal vrachtwagens dat in de dagperiode wordt geladen of gelost bedraagt ten hoogste vier. Gelet op de beperkte mate van overschrijding en de beperkte losduur is onevenredige hinder in deze situatie niet te verwachten. In de bestaande situatie bedraagt het maximale geluidniveau $L_{Amax} = 74$ dB(A) ter plaatse van de woning De Dammen 31. De nu ter plaatse van de woningen aan de Finne berekende maximale geluidbijdrage is 2 dB lager.

Er zijn nagenoeg geen maatregelen mogelijk om de maximale geluidniveaus vanwege het laden en lossen verder te beperken. Bepalend zijn de maximale geluidniveaus ter hoogte van de laadklep. De realisatie van een effectieve afscherming is niet mogelijk, omdat daarmee de rijbaan wordt geblokkeerd. Voor het inpandig laden en lossen of het laden en lossen middels een dockshelter ontbreekt de fysieke ruimte. Ook bestaat bij het realiseren van een dockshelter de noodzaak voor de vrachtwagens om achteruit te rijden.

Hierbij wordt de achteruitrijdsignalering gebruikt. De maximale bronsterkte is vergelijkbaar aan deze van de laad- en losactiviteiten, maar kan vanwege het tonale aspect als hinderlijker worden ervaren. Ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid stuit het achteruitrijden met een vrachtwagen in een winkelgebied op bezwaren.

Gezien het voorgaande is er ten aanzien van geluid voldoende onderbouwd dat met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van appellant wordt niet onevenredig aangetast.

3. De supermarkt neemt qua bebouwing niet in oppervlakte toe. Er is geen enkele reden om de supermarkt te verplaatsen. De belangen van appellant worden ondergeschikt gemaakt aan die van de ondernemer.

Reactie gemeente:

Met de nieuwbouw kan de gewenste kwaliteitsverbetering van de supermarkt worden bereikt. Uit overleg

tussen de supermarkt en de gemeente is daarnaast gebleken dat met de verschuiving van de bebouwing

ook sprake is van een stedenbouwkundige en ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Vanaf het centrumwinkelgebied stuit men nu niet meer op een gevelwand van de supermarkt, maar komt men in een open gebied. Verder betekent dit een betere aansluiting op het centrumwinkelgebied aan de Van Swinderenstraat. Het opschuiven van de supermarkt houdt dus niet alleen verband met het belang van de ondernemer, maar ook met het algemeen belang. Dit belang wegen we zwaarder dan het belang van de indiener van de zienswijzen bij het handhaven van de huidige situering.

Zienswijze:

4. In het schetsontwerp is een groene buffer te zien tussen De Warren en het laad- en lospunt. Verzocht wordt om hiervoor in het bestemmingsplan een verplicht blijvende landschappelijke inpassing op te nemen.

Reactie gemeente:

In het schetsontwerp is inderdaad sprake van een groenstrook. De precieze invulling en omvang hiervan

wordt in het kader van het bouwplan nader uitgewerkt. Wij vinden het realiseren van deze groenstrook geen voorwaarde om het bouwplan voor de supermarkt te realiseren. Verder willen wij flexibiliteit bieden bij de

nadere invulling van het gebied rond het bouwplan. Daarom hebben wij geen voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

3. Balk Vooruit (zaaknummer 1940126704)

Zienswijze:

De Vereniging van Plaatselijk Belang Balk Vooruit is kritisch over de herindeling van het parkeerterrein aan de Oper. Balk Vooruit vraagt het langsparkeren hier te handhaven in plaats van haaksparkeren te realiseren. Balk Vooruit vraagt dit met het oog op het handhaven van het trottoir en openbaar groen ter plaatse. Volgens Balk Vooruit is het weghalen van het weinige groen in de omgeving ongewenst en het laten vervallen van het trottoir is volgens Balk Vooruit gevaarlijk. Volgens Balk Vooruit wordt de stoep vooral door kinderen en ouderen gebruikt. Verder wordt volgens Balk Vooruit met het laten vervallen van het trottoir en het groen te weinig ruimte gewonnen waardoor auto's deels op de weg blijven staan. Volgens Balk Vooruit is dat gezien het vele bevoorradingsverkeer en de nu al beperkte ruimte ongewenst. Balk Vooruit geeft prioriteit aan een veilige situatie boven het geforceerd halen van het aantal parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Wij nemen de zienswijze van Balk Vooruit niet over. Het opheffen van het trottoir gaat niet ten koste van de verkeersveiligheid. Het F.D. Hoekstraplein en omgeving betreft een verblijfsgebied met menging van functies en een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. In dergelijke gebieden zijn trottoirs niet noodzakelijk.

De auto's komen niet op de weg te staan. De parkeervakken zijn 5 meter diep en dit is een gangbare maat voor parkeervakken. De parkeervakken blijven binnen de begrenzing van de huidige langsparkeervakken.

Wij wegen het behoud van het bestaande aantal van 120 parkeerplaatsen zwaarder dan het handhaven van het strookje groen aan de Oper. Het betreft slechts een heel smal groenstrookje waarin drie bomen staan. Het handhaven van het bestaande aantal parkeerplaatsen is van groot belang met het oog op de functie van de supermarkt maar ook voor de rest van het centrumgebied. Een andere, alternatieve indeling is met behoud van het aantal vereiste parkeerplekken niet mogelijk.

Wijzigingen van het bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

- Om te borgen dat de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak niet groter wordt dan nu met het bouwplan wordt beoogd, nemen wij een bebouwingspercentage op in het bestemmingsplan van 90 %.
- Wij passen de maximale bouwhoogte aan in die zin dat de maximum bouwhoogte worden bepaald op 8 m voor de entreepartij en 5,5 m voor de rest van de bebouwing. Hiermee wordt ook de planologische mogelijkheid voor het gebruik van het gebouw voor detailhandel verder beperkt tot de begane grond. In een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m kunnen geen twee bouwlagen worden gerealiseerd.

Ambtshalve wijzigingen

- In paragraaf 1.2 (Aanleiding) staat dat het voornemen is om de huidige bebouwing volledig af te breken en in te richten als parkeerterrein. Dit klopt niet helemaal. Op een deel van de grond waar nu de supermarkt staat is in de nieuwe situatie ook weer een deel van de supermarkt geprojecteerd. Wij passen de toelichting op dit punt aan.

- In paragraaf 3.1 (Bestaande situatie) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de juiste oppervlakten niet beschreven. Wij passen de toelichting wat dit betreft ambtshalve aan op wat hierover in deze Nota is beschreven en wat op de tekeningen is aangegeven die bij deze nota horen.
- In paragraaf 3.2 (Planvoornemen) staat dat maximum nokhoogte van de nieuwbouw 5 meter is en de entreepartij 7,8 meter. De maximum nokhoogte is echter 5,50 meter. We passen de toelichting hier op aan.
- We verwerken de resultaten van het ecologisch onderzoek in paragraaf 4.3 (Ecologie) van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Paragraaf 4.9.2 (Verkeerseffecten) spitsen we toe op de inmiddels vastgestelde Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren. Op grond van deze Nota geldt voor een fullservice supermarkt (middelhoog/hoog prijsniveau) een parkeernorm voor 5,6 per 100 m² bvo. Het voor de supermarkt benodigde aantal parkeerplaatsen is dan 82 parkeerplaatsen.

Bijlagen:

- Zienswijzen
- Tekeningen bestaande situatie
- Flyers Poiesz

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	13 JUNI 2018
Nr.	

Poelmann
van den Broek
ADVOCATEN

Zienswijze
bat. plan

AANGETEKEND (10207)

Gemeenteraad van de gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Vooraf per fax: 0513 - 413 684

datum: 12 juni 2018
onze referentie: 73070_Lidl/De Fryske Marren (supermarkt Poiesz)
documentnummer: 21358116
uw referentie: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwbouw supermarkt Poiesz'
behandeld door: mr. A.P. Loo, advocaat
T rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 04
F rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 42
e-mail: a.loo@pvdb.nl

Geachte raad,

Met ingang van 11 mei 2018 tot en met 21 juni 2018 is het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw supermarkt Poiesz" met bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

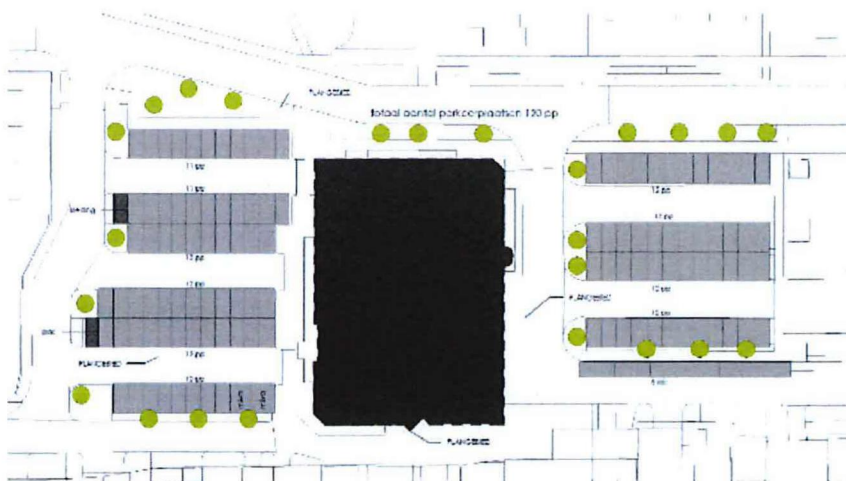
Namens mijn cliënte, Lidl Nederland GmbH met onder meer een vestiging aan de Wilhelminastraat 47 te Balk (verder: Lidl), dien ik hierbij tijdig een zienswijze in tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Lidl stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat dit plan in strijd is met de wet, in het bijzonder een goede ruimtelijke ordening en niet is voorzien van een deugdelijke motivering. Deze zienswijze richt zich wat betreft het ontwerpbestemmingsplan tegen alle planonderdelen, bestemmingen en planregels.

Plan: nieuwbouw en uitbreiding Poiesz

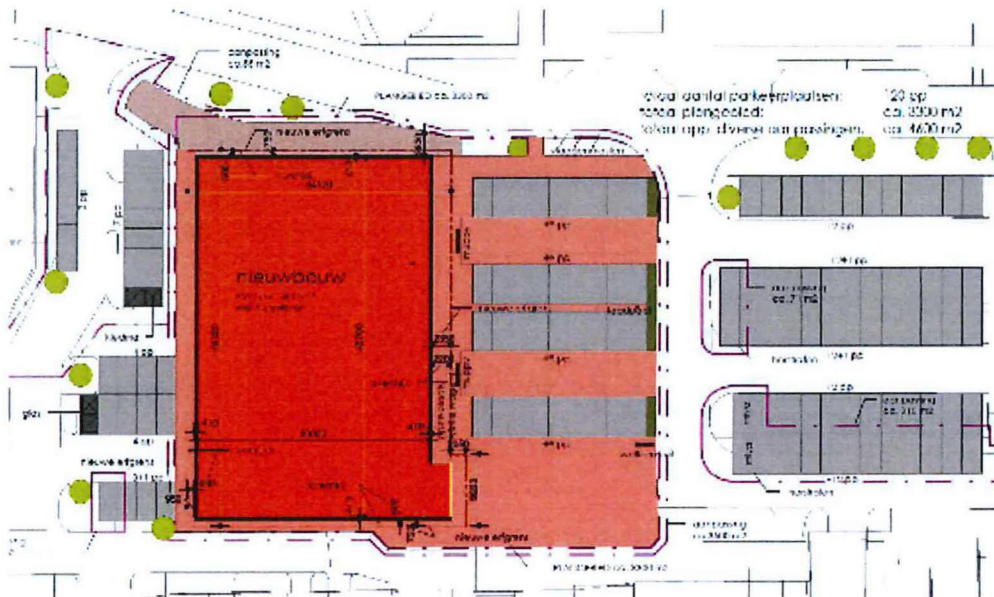
Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw en uitbreiding van supermarkt Poiesz, gevestigd aan het F.D. Hoekstraplein 5 te Balk, mogelijk. Het betreft de kadastrale perceelnummers 2636 en 2724 (deels).

In de huidige bebouwing aan het F.D. Hoekstraplein 5 waren tot voor kort drie winkels gevestigd: een wereldwinkel (ca. 70 m²), een kledingwinkel (ca. 290 m²) en een supermarkt (ca. 1050 m²).



Bestaande bouw en parkeerplaatsen in plangebied en oostelijke parkeerterrein

Het voornemen is om de huidige bebouwing volledig af te breken en in te richten als parkeerterrein. Vervolgens wordt een (groter) pand mogelijk gemaakt, dat volledig ten behoeve van een supermarktfunctie kan worden benut. Deze nieuw te bouwen supermarkt komt ten westen van de huidige locatie te liggen.



Nieuwbouw en parkeerplaatsen in plangebied en oostelijke parkeerterrein

Gronden zienswijze

Lidl wil graag vooropstellen dat zij kwaliteitsverbetering altijd hoog in het vaandel heeft staan. Een kwaliteitsimpuls binnen het plangebied juicht Lidl dan ook van harte toe.

Met het voorliggende plan is van een kwaliteitsverbetering echter geen sprake. Naar het oordeel van Lidl is dit plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder vanwege het feit dat ten onrechte wordt gesteld dat het plan vergelijkbare mogelijkheden zou bieden als het voorgaande regime, hetgeen niet het geval is en naar de effecten van de toegenomen mogelijkheden geen enkel onderzoek is verricht.

Daarnaast heeft uw raad recent in de procedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan Balk-Noord te kennen gegeven dat het aantal vierkante meters aan supermarkten in Balk reeds aan de ruime kant is en uitbreiding van een supermarkt in een woonwijk niet gewenst is (ABRvS 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:275). Deze uitgangspunten zijn sindsdien onveranderd, waarmee Lidl niet anders dan kan concluderen dat van een kwaliteitsverbetering in het voorliggende ontwerp geen sprake is.

I. Bestemmingsplan maakt (onbedoeld) forse uitbreiding mogelijk

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven:

Het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan voorligt, betreft de vervanging van het bestaande gebouw waarin de Poiesz-supermarkt zich bevindt door een nieuw gebouw met dezelfde functie. De nieuwbouw is ten westen van de huidige bebouwing op het bestaande parkeerterrein gedacht. De huidige bebouwing wordt afgebroken en ingericht als parkeerterrein. Per saldo blijft de verhouding bebouwd-onbebouwd vrijwel gelijk; slechts de locatie van het gebouw wordt anders omdat het bouwblok in zuidwestelijke richting opschuift.

En:

De brutovloeroppervlakte van de nieuwe bebouwing neemt in vergelijking met de huidige situatie (bvo van 1.450 m²) niet toe.

Gesteld wordt aldus dat het plan zou voorzien in (nagenoeg) dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als het voorgaande regime en dat van een relevante wijziging geen sprake zou zijn.

Lidl betwist dit standpunt ten eerste. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan Balk-Noord was aan de gronden waarop de bebouwing was gerealiseerd de bestemming 'Detailhandel' toegekend, met een bouwvlak van ± 32 meter bij 44 meter (1408 m²), waarbij een maximum bouwhoogte van 6 meter was toegestaan.

In het nu voorliggende plan rust op de desbetreffende locatie de bestemming 'Detailhandel', met een bouwvlak van ± 35 meter bij 50 meter (1750 m²), waarbij een maximum bouwhoogte van 8 meter wordt toegestaan.

Aldus kan Lidl geen andere conclusie trekken dat met het voorliggende bestemmingplan wel degelijk (fors) meer mogelijkheden worden geboden, hetgeen in het bestemmingsplan dan ook ten onrechte niet wordt onderkend. In het bijzonder merkt Lidl daarbij op dat de gehele 'footprint' (eerste bouwlaag) van het bouwplan ten behoeve van de supermarkt kan worden gebruikt en het vanwege de verruimde bouwhoogte mogelijk is gemaakt ondersteunende functies naar de verdieping te verplaatsen. Een dergelijke mogelijkheid bood het voorgaande plan niet. Daar komt overigens bij dat op de desbetreffende locatie eerder een wereldwinkel (circa 70 m²) en een kledingwinkel (circa 290 m²) waren gevestigd. De gevestigde supermarkt vulde slechts het overige gedeelte. Met het voorliggende plan betreft de toename van het aantal (feitelijke) supermarktmeters ± 170 %.

Lidl merkt daarbij voorts op dat in de 'Markttechnische onderbouwing' (paragraaf 3.3 van de toelichting) enkel kwalitatieve argumenten vanuit de bedrijfsvoering van initiatiefnemer voor deze ontwikkeling worden benoemd. Vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter tevens een kwantitatieve analyse te worden gemaakt over de effecten van een toename van meerdere honderden 'supermarktmeters'. Deze beoordeling is ten onrechte niet verricht, waarbij Lidl veronderstelt dat deze beoordeling niet is verricht vanuit de aanname dat het plan geen kwantitatieve effecten kan hebben aangezien de mogelijkheden onveranderd zouden blijven. Gelet op het vorenstaande is dat echter niet het geval en is deze beoordeling ten onrechte niet verricht.

Lidl verzoekt u reeds hierom het plan in die zin aan te passen, dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden (zoals blijkt uit de toelichting ook beoogt) gelijk zijn aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het voorgaande bestemmingsplan Balk-Noord op de planlocatie bood.

II. (Forse) uitbreidingsruimte terwijl aantal supermarktmeters reeds aan de ruime kant is / uitbreiding ongewenst in woonwijk

Lidl kan het voorliggende plan evenmin rijmen met de eerder gevoerde procedure over het bestemmingsplan 'Balk-Noord'. In die procedure heeft Lidl zich op het standpunt gesteld dat uw raad gehouden was enige directe uitbreidingsruimte aan Lidl te bieden.

In die procedure heeft uw raad zich daartegen verweerd. Citerend uit de uitspraak van de Raad van State van 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:275:

(...) De raad stelt dat het rechtstreeks toekennen van wederom uitbreidingsruimte voor de supermarkt niet gewenst is nu de supermarkt is gelegen in een woonwijk. Voorts stelt de raad dat in Balk het aantal vierkante meters aan bestaande supermarkten aan de ruime kant is. Lidl heeft dit niet bestreden. (...)

Deze standpunten van uw raad laten zich niet rijmen met deze ontwikkeling. Immers is ook deze locatie pal in een woonwijk gelegen. Lidl ziet niet in waarom deze locatie verschilt van haar eigen

locatie aan de Wilhelminastraat. De locatie van Lidl ligt immers op slechts enkele honderden meters afstand van het perceel aan het F.D. Hoekstraplein 5.

Ook kan Lidl de door uw raad mogelijk gemaakte (forse) uitbreiding niet rijmen met uw eigen standpunt dat 'het aantal vierkante meters aan bestaande supermarkten reeds aan de ruime kant is'. Waarom met dit plan dan toch een (forse) uitbreiding mogelijk wordt gemaakt ontgaat Lidl. Enige analyse naar de effecten van de uitbreidingsmogelijkheid op de planlocatie ontbreekt.

Aldus kan Lidl geen andere conclusie trekken dat als de argumenten die zijn gebruikt om Lidl geen rechtstreekse uitbreidingsruimte te bieden in het bestemmingsplan "Balk – Noord" nog steeds gelden, het onderhavige plan ten behoeve van Poiesz niet vastgesteld kan worden.

Lidl verzoekt u ook hierom het plan in die zin aan te passen, dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden (zoals blijkt uit de toelichting ook beoogt) gelijk zijn aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het voorgaande bestemmingsplan Balk-Noord op de planlocatie bood.

Conclusie

Gezien het voorgaande concludeert Lidl dat het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet kan worden vastgesteld.

Lidl verzoekt u dan ook van vaststelling af te zien, dan wel de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te passen aan de (omvang van de) bouw- en gebruiksmogelijkheden die het voorgaande bestemmingsplan Balk-Noord op de planlocatie bood.

Lidl is vanzelfsprekend bereid om, indien gewenst, een mondelinge toelichting op deze zienswijze te geven.

Met vriendelijke groet,
Poelmann van den Broek N.V.

Arjan (A.P.) Loo



GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	12 JUNI 2018
Nr.	Ziensw. 6P ouba



AANGETEKEND

Gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Ons kenmerk 2018013940-01
Uw kenmerk
Behandeld door mw. mr. J. Zwiers

Doorkiesnummer (033) 43 42 554
Faxnummer (033) 43 42 170
E-mail j.zwiers@arag.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Balk - Nieuwbouw supermarkt Poiesz

Leusden, 11 juni 2018

Geachte heer/mevrouw ,

Namens cliënt, de [REDACTED] wonende aan De Warren 21 te Balk, breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan Balk – Nieuwbouw supermarkt Poiesz dat tot en met 21 juni 2018 ter inzage ligt.

Cliënt brengt de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren.

Cliënt woont al jaren met veel plezier aan De Warren 21. De huidige supermarkt is op betrekkelijk korte afstand van zijn woning gelegen maar omdat het laden en lossen en parkeren aan de andere zijde plaatsvindt van de supermarkt, kan cliënt met de huidige geluidsoverlast leven.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat de supermarkt ten opzichte van de huidige situatie, ruim 20 meter dichterbij de woning van cliënt komt. Daarbij wordt de maximale bouwhoogte 8 meter in plaats van 6 meter. Een toename van 2 meter.

Cliënt zal nu op zeer korte afstand tegen een muur van 8 hoog en 34 meter lang aan gaan kijken. Het uitzicht van cliënt wordt daardoor onevenredig aangetast. Nu staat er geen bebouwing voor cliënt en heeft cliënt vrij uitzicht.

Tevens zal het los- en laadpunt nu voor de woning van cliënt komen. Cliënt krijgt als gevolg daarvan 4x per dag een vrachtwagen voor zijn deur met het nodige lawaai wat daarmee gepaard gaat. Er zal sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat omvat meer dan alleen toetsen aan geluidwaarden alleen. Zonder meer staat vast dat er een behoorlijke toename van geluid zal gaan plaatsvinden waarbij een enorme toename van geluid zal zijn vanwege het los- en laadpunt direct voor de woning van cliënt. Te gemakke-





Blad : 2

Ons kenmerk : 2018013940-01

lijkt wordt er aan voorbij gegaan dat omdat los- en laden niet wordt meegerekend in het Activiteitenbesluit, deze wijziging niet in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening en voor cliënt nog een goed woon- en leefklimaat over blijft. Het gaat hier om een supermarkt die elke dag van de week open is tot 's avonds 20:00 uur en 21:00 uur en op zondag van 10:00 uur tot 18:00 uur. Dit is het merendeel van de uren van de dag waarop cliënt in zijn woning en tuin verblijft. Het is dan ook een forse toename van geluidsbelasting.

Al met al betekent de verplaatsing en de toename van de bouwhoogte een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de directe omgeving van cliënt. Waarom kan niet op de oude locatie worden gebouwd. De supermarkt zal qua bebouwing niet in oppervlakte toenemen en komt overeen met wat voor iedereen aanvaardbaar is. Door de wijziging zal ten opzichte van één woning een geluidstoename van 2 dB plaatsvinden. Gesteld wordt dat dit een relatief kleine overschrijding is. Echter een toename van 2 dB is zeker waarneembaar. Er is geen enkele reden om de supermarkt te verplaatsen. Te veel belang wordt gehecht aan de belangen van de ondernemer en ten onrechte worden de belangen van cliënt en omwonenden daaraan ondergeschikt gemaakt. Voor cliënt en omwonenden zal er nog steeds sprake moeten zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In het schetsontwerp is een soort groene buffer te zien tussen het laad- en lospunt. Namens cliënt verzoek ik u om een verplichte blijvende landschappelijke inpassing op te nemen tussen het laad- en lospunt. Daarmee zal het uitzicht van cliënt minder stenig worden en zal het groen een iets geluiddempende werking hebben.

Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan –conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Tenslotte verzoek ik u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. J. Zwiers
Jurist Bestuursrecht



Balk Vooruit

Postbus 25
8560 AA BALK

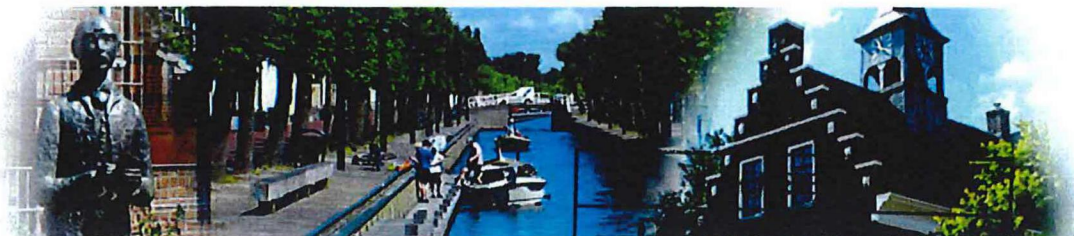
Kvk 40002513
NL70RABO 0305 2194 80

 Volg ons op Twitter

 Like ons op Facebook

www.balkvooruit.nl

Info@balkvooruit.nl



De Fryske Marren	
Ontv.	11 JUNI 2018
Nr.	
	Ziensw. best. pl.
	oub.

7 juni 2018

Betreft: zienswijze wijziging bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan van de Poeisz te Balk.

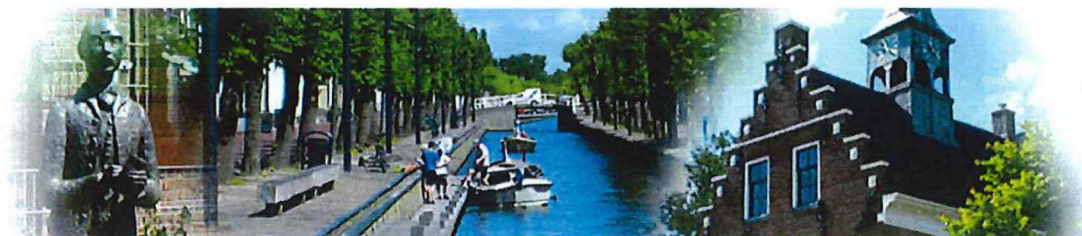
Geacht college,

Door de Poeisz is een bouwplan gepresenteerd voor een nieuwe winkel in Balk. Als Balk Vooruit zijn wij overwegend positief over de plannen. De bevoorrading is in de nieuwe situatie goed opgelost. Bovendien zijn ons eerdere bezwaren met betrekking tot de doorgaande route van de Binge naar de Oper ondervangen.

Om het bouwplan van de Poeisz mogelijk te maken ligt momenteel een wijziging van het bestemmingsplan ter inzage. Tegen de voorgestelde wijziging dienen wij hierbij een zienswijze in.

Onderdeel van het plan is een herindeling van de parkeerterreinen bij de winkel. Wij zijn als Plaatselijk Belang kritisch over het parkeerterrein aan de Oper. Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren wordt de langs parkeerstrook aan de Oper gewijzigd in haaks parkeren. Hiervoor wordt tevens het trottoir en de aanwezige groenstrook opgegeven. Het weghalen van het weinige groen in deze omgeving vinden wij ongewenst. Het weghalen van het trottoir vinden wij ronduit gevaarlijk. De stoep wordt met name door kinderen en ouderen gebruikt. Kinderen hier tussen de geparkeerde auto's laten lopen lijkt ons geen goede oplossing.

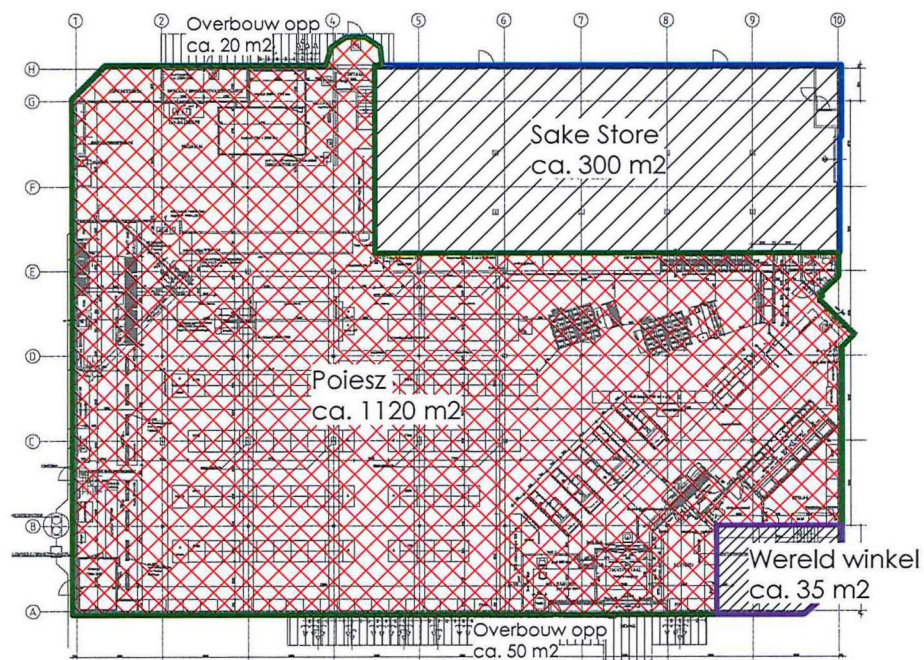
Met het weghalen van het trottoir en groenstrook wordt volgens ons tevens te weinig ruimte gewonnen waardoor geparkeerde auto's deels op de straat blijven staan. Gezien het vele bevoorradingsverkeer en de nu al beperkte ruimte zeer ongewenst.



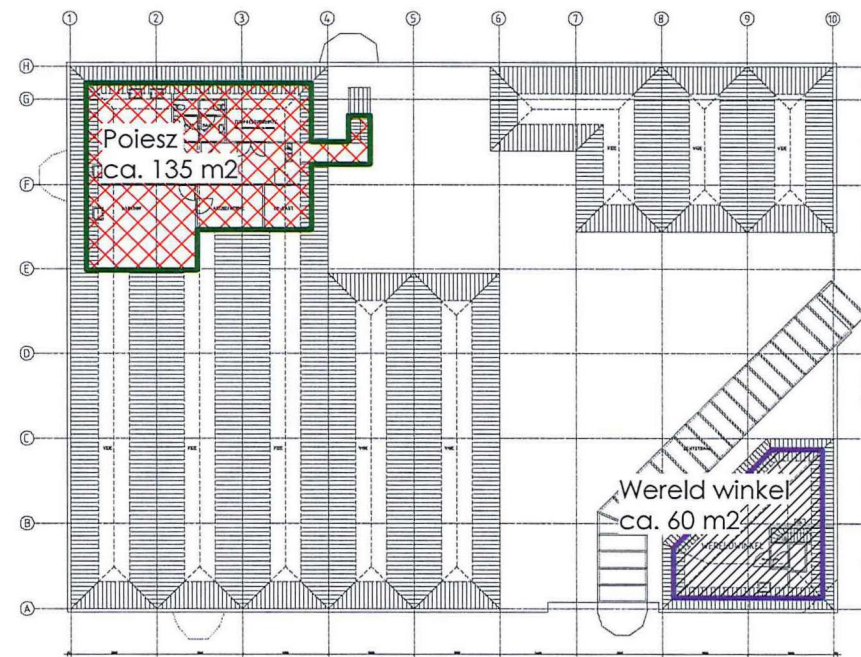
Als bestuur van Balk Vooruit geven wij prioriteit aan een veilige situatie boven het geforceerd halen van het aantal parkeerplaatsen. Wij zien graag dat u het plan op dit punt aanpast.

Hoogachtend,

Wytze Bouma, voorzitter
Plaatselijk Belang Balk Vooruit



begane grond

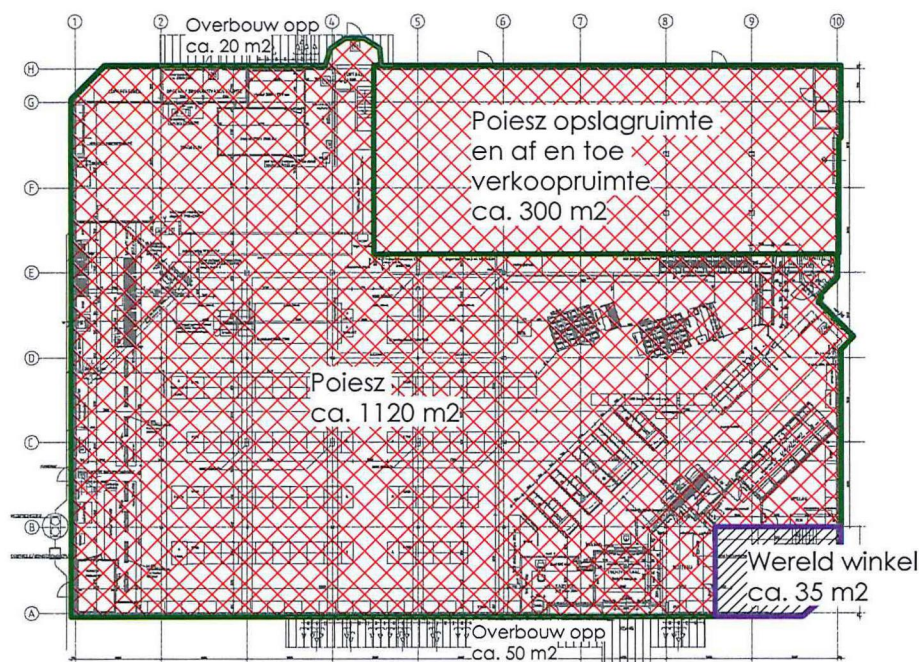


verdieping

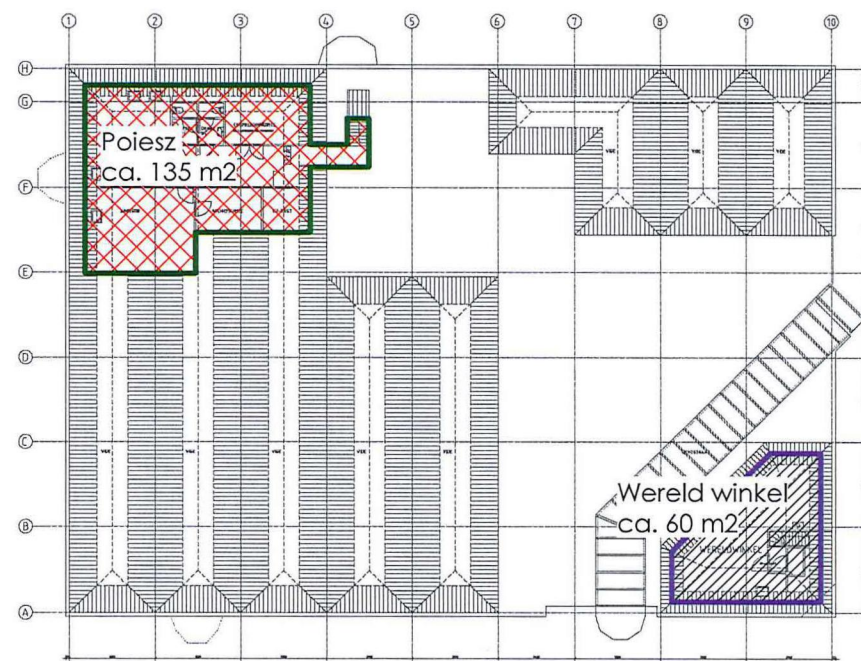
OPPERVLAKTES:	begane grond	verdieping	Totaal:
Poiesz	1120 m2	135 m2	1255 m2
Sake Store	300 m2	0 m2	300 m2
Wereldwinkel	35 m2	60 m2	95 m2
Totaal:	1455 m2	195 m2	1650 m2

Overzicht oppervlakte oude bestaande
plattegronden

1 : 300



begane grond



verdieping

OPPERVLAKTES:	begane grond	verdieping	Totaal:
Poiesz	1420 m2	135 m2	1555 m2
Wereldwinkel	35 m2	60 m2	95 m2
Totaal:	1455 m2	195 m2	1650 m2

POIESZ

SUPERMARKTEN

RESTANTEN VERKOOOP

DONDERDAG 21 EN
VRIJDAG 22 SEPTEMBER
VAN 08.00 - 17.00 UUR

IN DE VOORMALIGE
SAKE STORE
BALK

POIESZ

SUPERMARKTEN

RESTANTEN VERKOOOP

DONDERDAG 19 EN
VRIJDAG 20 OKTOBER
VAN 08.00 - 17.00 UUR

IN DE VOORMALIGE
SAKE STORE
BALK



RESTANTEN VERKOOOP

**DONDERDAG 5 EN
VRIJDAG 6 APRIL**

VAN 08.00 – 18.00 UUR

**IN DE VOORMALIGE
SAKE STORE BALK**