

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 18 oktober 2022

Datum agendering 24-11-22

Onderwerp Bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan Poiesz
Berltsum

Portefeuillehouder J. Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**

E-mailadres

Telefoonnummer

J. Hogendorp

j.hogendorp@waadhoeke.
nl

0517 380 380

Samenvatting

Zie inleiding.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan: Poiesz -Berltsum Sportleane, It Achtepaed met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPBerltAchtepaed1-VAS1 vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Poiesz Berltsum vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is planvoornemen voor de verplaatsing van de Poiesz supermarkt naar It Achtepaed in Berltsum. Reden voor de verplaatsing van de supermarkt is de introductie van de nieuwe winkelformule van Poiesz. Met die formule wil de Poiesz inspelen op de veranderende vraag van de consument. Om het klantenbestand op peil te houden wil de organisatie de winkel opwaarderen. De huidige locatie aan de Hôfsleane biedt onvoldoende ruimte om een dergelijke opwaardering mogelijk te maken. Met die reden is in samenwerking met Stichting Berltsumer Belangen en gemeente Waadhoeke een nieuwe locatie aan It Achtepaed gevonden.

Het geldend bestemmingsplan 'Berltsum Wier' biedt geen mogelijkheden om op de nieuwe locatie een supermarkt mogelijk te maken. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de verplaatsing van de supermarkt is uitgewerkt. In het bestemmingsplan is zowel de oude als nieuwe locatie voorzien van een nieuwe regeling. De oude locatie houdt de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'supermarkt uitgesloten'. De nieuwe locatie krijgt de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'supermarkt' waarmee de vestiging van een supermarkt op die locatie mogelijk wordt gemaakt.

Beoogd (meetbaar) effect

Door vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wordt de gewenste nieuwe plek voor een hedendaagse supermarkt planologisch mogelijk gemaakt, daarmee blijft het voorzieningenniveau voor het dorp op peil.

Motivering

Argumenten

1.1 Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt

Reden voor de verplaatsing van de supermarkt is de introductie van de nieuwe winkelformule van Poiesz om in te spelen op de veranderende vraag van de consument. Om het klantenbestand op peil te houden wil de organisatie de winkel opwaarderen. De huidige locatie aan de Hôfsleane biedt onvoldoende ruimte om een dergelijke opwaardering mogelijk te maken. Met die reden is in samenwerking met Stichting Berltsumer Belangen en gemeente Waadhoeke een nieuwe locatie aan It Achtepaed gevonden.

De huidige bestemmingen aan It Achtepaed / Sportleane bieden geen mogelijkheden voor het bouwen en gebruiken van de gronden voor een supermarkt. Voor het voornemen ontbreken daarmee de juiste juridisch-planologische mogelijkheden om tot realisatie van de supermarkt op deze locatie te komen. Met voorliggend bestemmingsplan worden beide strijdigheden opgeheven.

In het bestemmingsplan is zowel de oude als nieuwe locatie voorzien van een nieuwe regeling. Met de verplaatsing van de supermarkt naar It Achtepaed/Sportleane is een detailhandelsfunctie in de vorm van een supermarkt aan de Hôfsleane niet langer gewenst. De opgenomen detailhandelsbestemming sluit een nieuwe supermarkt echter niet uit. Om nieuwvestiging van een supermarkt te voorkomen is aanpassing van het bestemmingsplan daarom gewenst. De oude locatie krijgt de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'supermarkt uitgesloten'. De nieuwe locatie krijgt de bestemming

‘Detailhandel’ met de functieaanduiding ‘supermarkt’ waarmee de vestiging van een supermarkt op die locatie mogelijk wordt gemaakt.

1.2 De plannen zijn door een zorgvuldig proces tot stand gekomen

In belangrijke mate heeft de Stichting Berltsumer Belangen (SBB) de voorgestelde totale ontwikkeling samen met het dorp voorbereid. Deze totale ontwikkeling behelst, naast de verplaatsing van het huidige dorps huis (het Heechhout) ook het initiatief tot het onderbrengen van het Groene Kruis in het MFA. Samen met SBB, de gemeente en supermarktketen Poiesz is eveneens de locatieontwikkeling op deze vrijkomende percelen verkend.

Na een aantal bijeenkomsten met de omwonenden wordt de nieuwvestiging van een supermarkt Poiesz 2.0 kansrijk gevonden. Daarbij zijn de reacties vanuit de omgeving zowel in de terreininrichting als bij het ontwerp van de te verplaatsen supermarktfunctie betrokken. Tot slot heeft ook Wonen Noord West Friesland de intentie uitgesproken medewerking toegezegd te verlenen aan in de verkoop van een tweetal percelen grond eigendom bestaande uit een tweetal woningen , om op deze wijze nieuwbouw van de supermarkt mogelijk te maken.

De voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan zijn gestart in een periode met beperkingen door Corona. Daarom is gekozen voor een aangepaste aanpak, zonder inloopbijeenkomst maar met een inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties hebben geleid tot een aantal kleine aanpassingen in het plan, zo is onder andere de verkeerssituatie nog enigszins aangepast.

In de ontwerpfasen zijn geen zienswijzen meer ingediend. Zodoende is het plan nu gereed om te worden vastgesteld.

2.1 Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan gemaakt

De gemeente Waadhoeke heeft op 12 december 2019 de welstandsnota vastgesteld. Het plangebied valt onder Deelgebied 8. Na-oorlogse uitbreidingen. Het welstandsbeleid in dit gebied is, voor zover bebouwing is gerealiseerd, gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht voor deze gebieden.

In het gebied wordt een nieuwe ontwikkeling voorzien die leidt tot een verandering van de bestaande gebouwde en functionele structuur. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Deze nieuwe ontwikkeling valt daarmee buiten de reikwijdte van de welstandsnota. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voorzien in een passend welstandskader. Dit welstandskader kunt u vinden in bijlage 2

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

In het bestemmingsplan wordt een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Over de kosten voor de realisatie van deze ontwikkeling zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt en in een ontwikkelovereenkomst vastgelegd. Uitgangspunt is, dat de totale investering volledig voor rekening en risico is van de ontwikkelaar. Dit geldt ook voor de kosten voor het bestemmingsplan, de daarbij behorende onderzoeken en eventuele planschade.

Kanttekeningen

N.v.t.

Analyse

Het planvoornemen voor de verplaatsing van de supermarkt in Berltsum is ingegeven door de vernieuwde bedrijfsfilosofie van het supermarktbedrijf in reactie op veranderende behoeften van de consument. Moderne supermarkten vragen onder andere om meer ruimte voor de klant. Meer informatie hierover is te vinden in paragraaf 2.3 van het bestemmingsplan. De ontwikkeling van de Poiesz staat verder niet op zichzelf. Deze totale ontwikkeling behelst, naast de verplaatsing van het huidige dorps huis (het Heechhout) ook het initiatief tot het onderbrengen van het Groene Kruis in het MFC in de vm. kerk aan de Hofsleane. Deze totale ontwikkeling zorgt voor een hernieuwde invulling van verschillende faciliteiten in het dorp Berltsum, waarmee deze faciliteiten behouden blijven voor het dorp.

Alternatieven

N.v.t.

Vervolg

Besluit uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen, dan zal sprake zijn van een inzagetermijn van 6 weken. Tegen de vaststelling kan binnen een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Parallel aan het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitsplan ter inzage worden gelegd. Net als bij het bestemmingsplan kan ook tegen het vaststellingsbesluit van het beeldkwaliteitsplan beroep worden ingesteld. Gebeurt dit niet dan treedt zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan na deze 6 weken in werking.

Inwonersparticipatie

Zie kopje 1.2 bij argumenten.

Communicatie

De termijn van ter inzage legging van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarnaast doet de Poiesz zelf ook aan informatievoorziening in het dorp.

Financiën

Over de kosten voor de realisatie van deze ontwikkeling zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt en in een ontwikkelovereenkomst vastgelegd. Uitgangspunt is, dat de totale investering volledig voor rekening en risico is van de ontwikkelaar. Dit geldt ook voor de kosten voor het bestemmingsplan, de daarbij behorende onderzoeken en eventuele planschade.

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen

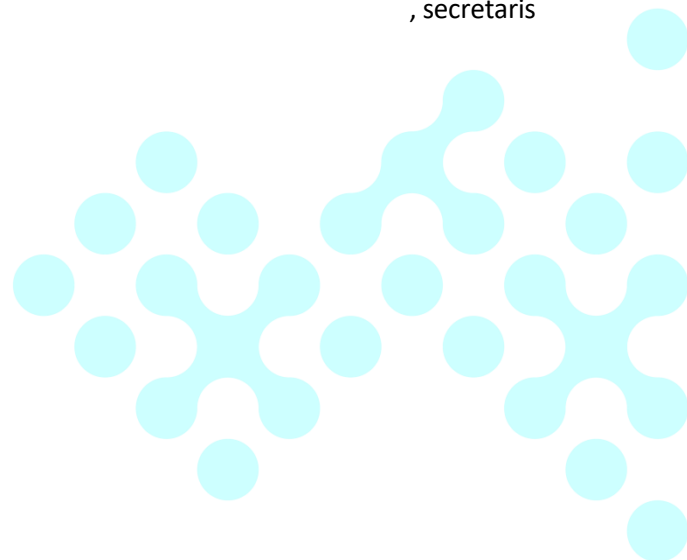
Bijlage 1: Bestemmingsplan: Poiesz - Berltsum Sportleane, It Achtepaed

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Poiesz Berltsum

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: D2022-10-022764

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 08-11-22 ;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan: Poiesz -Berltsum Sportleane, It Achtepaed met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPBerltAchtepaed1-VAS1 vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Poiesz Berltsum vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 24-11-22 ,

, voorzitter

{{Signer1}}

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.