



# College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.: 25-04-2018	Zaaknummer 5496
Agendapunt:	

Portefeuillehouder : De heer R. Kraaijenbrink	Openbaar
Team : Ruimte en Ontwikkeling	
Adviseur : J.E. Ploeger	Toestelnummer: 884

Collegevoorstel besproken in PHO van: -	d.d: -
---	--------

Paraaf	Burgen- meester	Wethouder Göpal	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder De Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

## Onderwerp

Coördinatie-regeling bouw supermarkt aan de Borchsingel in Eelderwolde.

## Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 4 december 2017 de Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Supermarkt Ter Borch Eelderwolde en het college gemachtigd het bestemmingsplan "in ontwerp voor de vaststelling ter inzage te leggen". Burgemeester en wethouders hebben op 20 februari 2018 besloten om in te stemmen met het bouwplan en tot terinzagelegging over te gaan zodra sprake is van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Tevens is besloten om daarvan - voorafgaand aan de terinzagelegging - mededeling te doen aan de gemeenteraad en aan degenen die een inspraakreactie hebben ingediend. Het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten zijn nagenoeg klaar en de aanvraag om omgevingsvergunning is op 11 april 2018 ingediend. De besluiten zijn voor een kwaliteitscheck voorgelegd aan Robert van der Velde van Plas & Bossinade Advocaten. De documenten zijn/worden aangepast aan dat advies. Zodra sprake is van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning kan de tervisielegging plaatsvinden. Het college wordt voorgesteld om daartoe het herhaalde besluit te nemen. Om juridische redenen hebben wij een Beeldkwaliteitsplan gemaakt dat puur is geënt op de supermarkt Ter Borch. Ook dat gaat met het bestemmingsplan ter inzage.

## Voorstel

Zodra sprake is van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning:  
(1) Het bestemmingsplan "Supermarkt Ter Borch Eelderwolde", de omgevingsvergunning met de daarbij behorende documenten en besluiten en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan in ontwerp voor de vaststelling ter inzage leggen en (2) de gemeenteraad en degenen die een inspraakreactie hebben ingediend daarvan mededeling doen.

## Besluit:

--

## **TOELICHTING B&W-ADVIES**

### **1. Onderwerp**

Coördinatie-regeling bouw supermarkt aan de Borchsingel in Eelderwolde.

### **2. Voorstel**

Zodra sprake is van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning:

(1) Het bestemmingsplan "Supermarkt Ter Borch Eelderwolde", de omgevingsvergunning met de daarbij behorende documenten en besluiten en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan in ontwerp voor de vaststelling ter inzage leggen en (2) de gemeenteraad en degenen die een inspraakreactie hebben ingediend daarvan mededeling doen.

### **3. Inleiding en perspectief.**

De gemeenteraad heeft op 4 december 2017 de Nota "inspraak en overleg coördinatie-regeling bouw supermarkt aan de Borchsingel in Eelderwolde" vastgesteld en het college gemachtigd om het bestemmingsplan in combinatie met de omgevingsvergunning "in ontwerp voor de vaststelling ter inzage te leggen".

Ter uitvoering van het raadsbesluit hebben burgemeester en wethouders op 20 februari 2018 besloten om in te stemmen met het bouwplan en tot terinzagelegging over te gaan zodra sprake is van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag om omgevingsvergunning is op 11 april 2018 ingediend en wordt momenteel gecheckt door team Vergunningen en Veiligheid.

De afgelopen twee maanden hebben in het teken gestaan van overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst, onze huisadvocaat en de initiatiefnemer over o.a.:

- Wat er allemaal geregeld moet worden in de aanmeldingsnotitie "vormvrije m.e.r.- beoordeling" en het m.e.r.- beoordelingsbesluit; dit vanwege het feit dat er nog geen jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is.
- Het besluit "maatwerkvoorschriften";

De verbeelding, de regels en bovenstaande documenten zijn op 13 april 2018 voor een double check om advies voorgelegd aan Plas & Bossinade Advocaten. De conclusie luidt dat de documenten er solide en grondig uitzien. Het advies is/wordt in bijgevoegde documenten verwerkt.

Ter info van het college onderstaand nog een samenvatting van de stand van zaken.

### **4. Definitief ontwerp terreinindeling.**

#### **a. Inrit parkeerterrein vanaf de Ter Borchlaan in Groningen.**

Initiatiefnemer heeft de voor de aanleg van de inrit benodigde grond aangekocht van een particuliere eigenaar. Burgemeester en wethouders van Groningen hebben op 1 februari 2018 - op grond van artikel 2.8 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Groningen 2009 – de melding voor het maken en gebruiken van een inrit aan de Ter Borchlaan te Eelderwolde onder voorschriften geaccepteerd. Tevens is op 1 februari 2018 een bruikleenovereenkomst ondertekend.

#### **b. Inzameling van huishoudelijk afval.**

Initiatiefnemer verleent het college toestemming om 3 ondergrondse glascontainers en 2 ondergrondse kledingcontainers te plaatsen. De locatie ligt in de looproute naar de ingang van de supermarkt.

Het plaatsen van de ondergrondse containers hoeft niet mee in de coördinatie-regeling aangezien geen omgevingsvergunning nodig is voor een ondergrondse container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, mits deze niet hoger is dan 2 meter.

**c. Aantal parkeerplaatsen en inpandige laad- en losplaats.**

Het aantal parkeerplaatsen komt nu definitief uit op 187. Volgens de CROW- richtlijnen bedraagt bij een supermarkt van 3.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak de parkeerbehoefte minimaal 145 parkeerplaatsen en maximaal 205 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer voldoet dus ruimschoots aan de norm.

Bij de geprojecteerde inpandige laad- en losruimte komt een geluidscherm voorzien van een groene aankleding met een lengte van 19 meter en een hoogte van 2 meter

**d. Bomenplan.**

Er moeten 7 bomen (4 Zomer Eiken, 1 Gewone Esdoorn, 1 Paarde Kastanje en 1 Beuk) worden gekapt die “in de bouwput” staan en daarom niet gehandhaafd kunnen blijven. De markante Zomer Eik op het zuidelijk deel van het toekomstige parkeerterrein blijft staan. Compensatie vindt plaats door aanplant van 13 nieuwe bomen (1 Bruine Beuk, 6 Doornloze Valse Christendoorns en 6 Valse Acacia’s).

Aan de Borchsingel en aan de Ter Borchlaan wordt het terrein afgeschermd middels een beukenhaag met hekwerk met een hoogte van 1,50 meter.

**5. Uitwerking gemaakte afspraken in de voorschriften en regels.**

**a. Tijdstip laden en lossen.**

De volgende maatwerkvoorschriften worden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer vastgesteld:

- bij het laden en lossen moet gebruik worden gemaakt van piek gecertificeerde fluistertrailers;
- in de nachtperiode (23.00 – 7.00 uur) mag het piekniveau (L<sub>Amax</sub>) niet meer bedragen dan 65 dB(A) op de grens van het bouwvlak van de bestemming aan de zuidzijde van de Borchsingel waar de bestemming “gemengd” de bouw van woningen toestaat.

Bij de uitwerking is gebleken, deze voorschriften niet aan de omgevingsvergunning kunnen worden verbonden. Daarvoor is een apart “maatwerkvoorschriftenbesluit” van het college nodig. Hoe wij daarmee omgaan, zie het onderdeel “**Kanttekeningen**”.

Gelet op de uitkomsten van het geluidonderzoek van Peutz kan hiermee overal elders aan de geluidnormen worden voldaan. Het is daarom op grond van het Activiteitenbesluit niet mogelijk om het maatwerkvoorschrift op te nemen dat laden en lossen in de nachtelijke uren moet plaatsvinden. Immers, als het laden en lossen overdag zou plaatsvinden zouden er geen maatwerkvoorschriften nodig zijn. Het laden en lossen zoveel mogelijk in de nachtelijke uren is wel de intentie van initiatiefnemer.

Wat we willen bereiken heeft een ander doel, namelijk het - uit **oogpunt van verkeersveiligheid** - voorkomen dat tijdens het in- en uitgaan van de o.b.s. Ter Borch en de c.b.s. De Rietzanger bevoorradingsverkeer zich mengt met de jeugd die naar school gaat. Aan de specifieke gebruiksregel van artikel 3 **Detailhandel – Supermarkt** voegen wij daarom de bepaling toe die het verbiedt om te laden en te lossen op met name genoemde dagen en tijdstippen van de week dat de kinderen van de o.b.s. Ter Borch en de c.b.s. De Rietzanger naar en van school gaan.

Voor de initiatiefnemer en de omwonenden heeft deze regeling als voordeel dat in de weekenden en tijdens de schoolvakanties laden en lossen buiten de nachtelijke uren niet verboden is en voor de schoolgaande jeugd dat de veiligheid op het parkeerterrein van en naar school redelijkerwijs is gewaarborgd. Door de toevoeging “en het daarmee samenhangende verkeer van vrachtwagens” ziet het verbod niet alleen op het feitelijk laden en lossen, maar ook op het aan- en afrijden van vrachtwagens in de genoemde perioden.

**b. Brandveilig gebruik.**

Aan de acceptatie van de melding “brandveilig gebruik” op grond van paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit moeten – in verband met de ligging van een gasleiding – de door brandweer op 8 juni 2017 geadviseerde voorschriften worden verbonden. Het is niet mogelijk om deze aan de omgevingsvergunning te verbinden. Hoe wij daarmee omgaan, zie het onderdeel “**Kanttekeningen**”.

**c. Doven verlichting op het parkeerterrein na sluitingstijd.**

In de gebruiksregel van artikel 3 **Detailhandel – Supermarkt** is conform het besluit van initiatiefnemer de bepaling opgenomen dat het verboden is terreinverlichting te gebruiken buiten de openingstijden van de supermarkt.

**d. Beeldkwaliteitsplan.**

We hebben een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan gemaakt dat met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en onderdeel kan zijn van het indienen van zienswijzen. Daarmee kan geen misverstand meer bestaan welke welstandsregels van toepassing zijn op de te bouwen supermarkt.

**6. Argumenten.**

1. Met het gevraagde besluit geeft het college uitvoering aan het raadsbesluit d.d. 4 december 2017, aan het collegebesluit d.d. 20 februari 2018 en de aan de privaatrechtelijke overeenkomst die met de VOF Ter Borch is gesloten;
2. Met de terinzagelegging start de met wettelijke waarborgen omgeven procedure die te zijner tijd moet leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en het verlenen van de omgevingsvergunning c.a. door het college.
3. Gelet op de uitkomsten van alle onderzoeken bestaan er inhoudelijk en juridisch geen argumenten om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet in ontwerp voor de vaststelling ter inzage te leggen. Het gaat om een “categorie 1- inrichting” die nagenoeg overal toelaatbaar is binnen de voorgeschreven afstand van 10 meter tot geluidgevoelige bestemmingen en daardoor past binnen het voorzieningsgebied van de wijk Ter Borch.

**9. Kanttekeningen.**

In verband met het gestelde onder 5 a en b was het ten tijde van het coördinatiebesluit d.d. 14 juni 2016 niet voorzienbaar dat er voor de onderdelen “brandveiligheid” en “geluid” geen voorschriften aan de omgevingsvergunning zouden kunnen worden verbonden, maar dat daarvoor aparte besluiten nodig zijn. Initiatiefnemer had er ook voor kunnen om beide meldingen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te doen, maar heeft er op ons advies voor gekozen om de meldingen al bij de aanvraag om omgevingsvergunning te doen. Tegenwoordig lossen wij dat op met de toevoeging “en eventueel andere benodigde besluiten”, maar in 2016 nog niet.

Zowel de acceptatie van de melding brandveilig gebruik als de maatwerkvoorschriften zijn bevoegdheden van het college. Het is daarom niet nodig om tussentijds terug naar de gemeenteraad te gaan om de coördinatieregeling uit te breiden. Dit kan worden gerepareerd door de gemeenteraad **onmiddellijk voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan** voor te stellen de coördinatieregeling met terugwerkende kracht tot 14 juni 2016 uit te breiden. Beide besluiten gaan dus wel mee in de uitgebreide voorbereidingsprocedure en worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het indienen van schriftelijke zienswijzen gedurende zes weken.

**10. Adviezen.**

Het voorstel wordt gedaan in nauwe samenwerking met een ambtelijke werkgroep, waarin alle betrokken afdelingen zijn vertegenwoordigd. Omtrent de redactie van de voorschriften en de besluiten is advies gevraagd van Plas & Bossinade Advocaten en overleg gepleegd met de Regionale Uitvoeringsdienst.

**9. Financiën.**

De kosten van het bestemmingsplan c.a. komen ten laste van de exploitatie van het grondbedrijf, complex Ter Borch. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Initiatiefnemers hebben zich bereid verklaard om door middel van ondertekening van een overeenkomst de gemeente Tynaarlo te vrijwaren van aanspraken van derden op planschadevergoeding als gevolg van het verlenen van medewerking aan het initiatief.

**10. Uitvoering**

Geen bijzonderheden.

**11. Bijlage(n)**

1. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling nog aan te vullen met een hoofdstukje "stikstofdepositie";
2. Ontwerpbeoordelingsbesluit vormvrij m.e.r. nog aan te vullen met een hoofdstukje "stikstofdepositie"
3. Ontwerpbesluit maatwerkvoorschriften aangepast aan het advies van Plas & Bossinade;
4. Ontwerpbesluit acceptatie melding brandveilig gebruik;
5. Beeldkwaliteitsplan Supermarkt Ter Borch.

Handtekening adviseur

.....

Jan Ploeger