

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad.

Agendapunt : 7

Datum : 27 februari 2014

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Slagveldstraat Aldi'

case	14.000399	raadsvoorstel	14.001942
programma/paragraaf	plannen fysieke leefomgeving	budgethouder	ir. J. Gideonse
portefeuillehouder(s)	J.P. Sinke	steller	drs.ing.D.J. Steenbergen en drs. C.H. van den Dikkenberg
behandeld in opinieraad	ja	afdeling	REO

Voorstel

Het bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vaststellen.

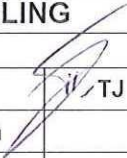
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
secretaris

A.J. Huisman
burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

RAADSBEHANDELING

Conform aangenomen	 TJ	voor:		tegen:	
Gewijzigd aangenomen		unaniem			
Overig					

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, nummer 14.001942, tot (ongewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" met planidentificatiecode NL.IMRO.03KnBPSSlagveldAldi-va01,

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014 gecoördineerd met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in de Staatscourant, in de rubriek "Reimerswaal Informatie" van het plaatselijke Advertentieblad alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van tervisielegging één zienswijze is ingediend tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

dat voorgesteld wordt naar aanleiding van de zienswijze de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast ten opzichte van het ontwerp;

dat de overwegingen die aan de aanpassingen ten grondslag liggen zijn weergegeven in hoofdstuk 8 van het ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi";

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT

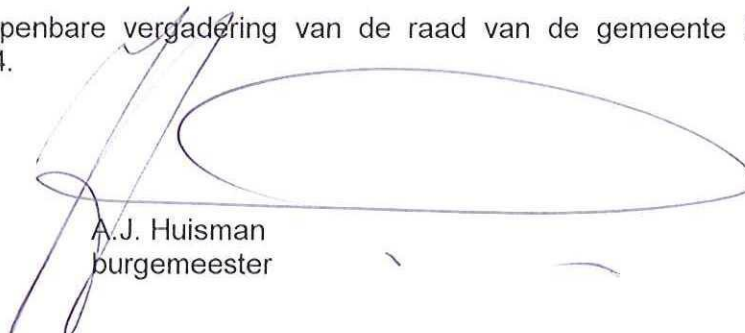
met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

1. De zienswijze van Sinke Pluimveeopfok B.V. ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" met planidentificatie NL.IMRO.03KnBPSlagveldAldi-va01 – waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie juli 2013 en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. Het betreft de volgende aanpassing (tevens in het bovengenoemde bestemmingsplan vastgelegd in het hoofdstuk "Maatschappelijke toetsing en kwaliteit" van de toelichting):
 - De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast door de uitgangspunten uit de in 2011 vergunde situatie van Sinke Pluimveeopfok B.V. en het cumulatieve effect van de varkenshouderij Van Immerseel in de geurberekeningen mee te nemen. Daarmee is onderbouwd dat het bedrijf van indiener niet in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt door de ontwikkeling van de Aldi. Tevens is aangetoond dat ter plaatse van de Aldi sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Er is geen aanleiding om de juridische regeling en de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan c.q. de omgevingsvergunning.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reimerswaal, gehouden op 11 maart 2014.



T. Jansen
raadsgriffier



A.J. Huisman
burgemeester

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

De Aldi is voornemens haar vestiging in Krabbendijke te sluiten en nieuw te bouwen op de gronden gelegen op de hoek van de Slagveldstraat en de Sluisweg in Kruiningen. Op de projectlocatie ligt nu nog een volkstuinencomplex. In zijn vergadering van 28 mei 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot de aankoop en de herontwikkeling van de projectlocatie aan de Slagveldstraat.

Het vestigen van de Aldi-supermarkt maakt onderdeel uit van een grotere herontwikkeling van deze locatie. Rekening houdend met de stedenbouwkundige situatie van het gebied is er namelijk ruimte voor twee grotere winkels op het perceel. De Aldi zal zich vestigen op de oostelijke hoek. Op dit moment zijn de plannen voor invulling van een tweede winkel in een vergevorderd stadium, maar nog niet volledig uitgekristalliseerd. Deze ontwikkeling is daarom nog niet meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi", dat specifiek is opgesteld om de bouw van de nieuwe Aldi mogelijk te maken.

Bestemmingsplan "Achterwegje Volkstuinen"

De ontwikkeling van de Aldi heeft gevolgen voor de aanwezigheid van de huidige volkstuinen aan de Slagveldstraat. Deze dienen te worden verplaatst. Met dit bestemmingsplan wordt echter alleen de vestiging van de Aldi mogelijk gemaakt. Voor de nieuwe locatie van de volkstuinen is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is over de vaststelling van dit plan met raadsvoorstel 14.001939 separaat geadviseerd.

Coördinatieregeling bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" en omgevingsvergunning

Uw raad heeft op 27 augustus 2013 ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling voor het project Aldi¹. Het ontwerpbestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" (versie 14 november 2013) met planidentificatie NL.IMRO.03KnBPSlagveldAldi-on01 heeft in het kader van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter visie gelegen van 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (gecoördineerd) ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is op zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning één zienswijze binnengekomen van Sinke Pluimveeopfok B.V. uit Kruiningen.

Naar aanleiding van de zienswijze, een advies van de Veiligheidsregio Zeeland en de beoordeling van het bestemmingsplan door de ambtelijke dienst, worden enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. De aanpassingen leiden niet tot wijzigingen in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Als gevolg hiervan wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn is op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning één zienswijze binnengekomen. De ontvangen zienswijze is samengevat en er is een voorstel gedaan voor de beantwoording. De samenvatting van de zienswijze en onze reactie daarop is neergelegd in **bijlage 1** bij dit voorstel met kenmerk 14.003251.

¹ De Coördinatieregeling Wro is bij het plan van de Aldi goed toepasbaar omdat hier al sprake is van een heel concreet bouwplan (de bouwtekeningen lagen al op de plank), waarbij vrijwel geen wijzigingen meer zullen volgen. In de meeste gevallen is vaak sprake van een nog uit te werken bouwplan op het moment dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. De omgevingsvergunning volgt dan logischerwijs pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Op basis van behandeling van de zienswijze is onze conclusie, dat de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond is te achten. De zienswijze is grotendeels gegrond op het aspect dat de onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd in de geurberekeningen. De conclusies die indiener in zijn zienswijze trekt dat het woon- en leefklimaat (verblijfsklimaat) ter plaatse van de Aldi niet goed zou zijn en dat de bedrijfsvoering van indiener wordt beperkt, worden niet overgenomen waardoor de zienswijze op dit punt niet gegrond is.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" op het volgende punt:

- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast door de uitgangspunten uit de in 2011 vergunde situatie van Sinke Pluimveeopfok B.V. en het cumulatieve effect van de varkenshouderij Van Immerseel in de geurberekeningen mee te nemen. Daarmee is onderbouwd dat het bedrijf van indiener niet in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt door de ontwikkeling van de Aldi. Tevens is aangetoond dat ter plaatse van de Aldi sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Er is geen aanleiding om de juridische regeling en de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan c.q. de omgevingsvergunning.

Ambtshalve aanpassingen

Er zijn enkele ondergeschikte tekstuele ambtshalve aanpassingen gedaan, naar aanleiding van de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan door de ambtelijke dienst van de gemeente alsook de overleginstanties zoals de Veiligheidsregio Zeeland. Een en ander is verwoord in hoofdstuk 8 (maatschappelijke toetsing en kwaliteit) van de toelichting bij het bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi". De "notitie zienswijze" wordt als bijlage bij het (definitieve) besluit omgevingsvergunning opgenomen.

Het voorgaande samenvattend wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" ongewijzigd vast te stellen.

Overige aandachtspunten

Coördinatieregeling en omgevingsvergunning

Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" zal het definitieve besluit omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

Archeologie

Uw raad is middels de notitie 13.024964 voor de opinieraad van 3 december 2013 geïnformeerd over de noodzakelijkheid en de uitvoering van vervolgonderzoek op het gebied van archeologie door middel van proefsleuven. De resultaten hiervan zijn op dit moment (medio februari 2014) nog niet bekend. Dit betekent dat voor de gronden waarop de Aldi is geprojecteerd de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 5' op de verbeelding dienen te worden gehandhaafd. Ook is in het definitieve besluit omgevingsvergunning de voorwaarde voor uitvoering van het vervolgonderzoek archeologie opgenomen.

De resultaten van het archeologisch vervolgonderzoek worden eind februari 2014 in concept verwacht. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat de conclusies van dit onderzoek geen aanleiding geven tot wijzigingen van de plannen.

Overlegresultaten

Het bestemmingsplan is in nauwe samenwerking tussen het stedenbouwkundig adviesbureau en de ambtelijke dienst opgesteld.

In hoofdstuk 8 van het ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan "Slagveldstraat Aldi" is de maatschappelijke toetsing opgenomen. Hierin is het proces weergegeven van voorontwerp tot en met vaststelling en de overwegingen die zijn gedaan naar aanleiding van binnengekomen (voor)overlegreacties, inspraakreacties en zienswijzen.

Aanpak/Uitvoering

Het bestemmingsplan is in de laatste fase van de procedure en dient nu door de besluitraad te worden vastgesteld. Na vaststelling zal het bestemmingsplan gecoördineerd met het besluit omgevingsvergunning 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de termijn van ter inzage van het vastgestelde plan en de verleende omgevingsvergunning is er mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van deze beroepstermijn en is de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk.

Lasten, baten en dekking

De ambtelijke uren komen ten laste van het complex Slagveldstraat: 583057, kostensoort: 43339570.

Standpunt opinieraad

PM.