

Emmeloord, 4 november 2014.

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) uitbreiding winkelruimte Albert Heijn, Lange Nering 200 te Emmeloord.

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeven voor het uitbreiden van een Albert Heijn supermarkt op het perceel Lange Nering 200 te Emmeloord.
2. Indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de VVGB, wordt deze geacht te zijn verleend door uw raad.

Doelstelling

Met het door u afgeven van een verklaring van geen bedenkingen kan het college van burgemeester en wethouders gebruik maken van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan middels een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo.

Inleiding

Bun Projectontwikkeling BV heeft op 23 september 2014 een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het uitbreiden van een supermarkt op het perceel Lange Nering 200 te Emmeloord, kenmerk HZ_WABO 2014-0391.

Omschrijving aanvraag

Op het perceel Lange Nering 200 is de Albert Heijn gevestigd. De Albert Heijn is voornemens het bestaande pand uit te breiden op gemeentegrond en een deel van de bestaande bebouwing op percelen Lange Nering 192B en 192C te benutten om ruimere huisvesting voor de supermarkt te realiseren. De uitbreiding is noodzakelijk om een betere bewinkeling mogelijk te maken en de klanten beter te kunnen ontvangen.

De bestaande bebouwing van de supermarkt wordt in westelijke en zuidelijke richting uitgebreid. In de bestaande situatie is het bruto vloeroppervlak (bvo) van de supermarkt 1.640 m². De geprojecteerde nieuwbouw aan de zuid- en westkant omvat ca. 516 m² inclusief de toevoeging van een gedeelte van de bebouwing Lange Nering 192 B en C. Met het toevoegen van de huidige Gall&Gall winkel van ca. 106 m² ontstaat hierdoor één gebouw voor de supermarkt van in totaal ca. 2.265 m². Daarmee wordt een winkelvloeroppervlak van ca. 1.610 m² mogelijk gemaakt. De onderbouw van de toevoeging van de winkelmeters vindt u terug in de bijgaande ruimtelijke onderbouw.

Geldende bestemmingsplan en strijdigheden

Voor de gronden in het plangebied waar de aanvraag op toeziet gelden drie bestemmingsplannen, namelijk :

- bestemmingsplan "Emmeloord, Centrum – herziening 2010"
- bestemmingsplan "Verzorgingshuis Golfslag e.o."
- bestemmingsplan "Emmeloord – Centrum 1"

Bestemmingsplan Emmeloord, Centrum – herziening 2010

Voor de gronden ten westen van de Oostzijde geldt het bestemmingsplan Emmeloord, Centrum – herziening 2010. De gronden waarop de bebouwing Lange Nering 192B-192C is gelegen die bij de supermarkt wordt betrokken, zijn deels bestemd als "Detailhandel" en deels als "Horeca en voor een deel als "Verkeer". Op gronden met de bestemming "Detailhandel" mag alleen een supermarkt worden gevestigd als ze zijn voorzien van de aanduiding "supermarkt". Dat is niet het geval, zodat gebruik als supermarkt strijdig is met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Ook op gronden met de bestemming "Horeca" en "Verkeer" is een supermarkt niet toegestaan.

Bestemmingsplan Verzorgingshuis Golfslag e.o.

Voor de gronden ten oosten van de Oostzijde geldt het bestemmingsplan Verzorgingshuis Golfslag e.o. De gronden waar de Albert Heijn is gevestigd zijn in de plan bestemd als "Verkoopruimte". De gronden zijn daarmee bestemd voor winkels met dienst-, woon- en magazijnruimten en andere bouwwerken. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De gevraagde uitbreiding aan de zuidkant ligt buiten de bestemming "Verkoopruimte". Die gronden zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen". De uitbreiding aan de zuidkant kan derhalve op grond van dit bestemmingsplan niet worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan Emmeloord Centrum 1

Voor de gronden die worden gevormd door de Oostzijde en die buiten de bovengenoemde bestemmingsplannen liggen geldt het bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1. De gronden hebben de bestemming "Verkeersdoeleinden" en zijn bestemd voor straten, wegen, pleinen, parkeerruimten, trottoirs en groenvoorzieningen met daarbij bijbehorende bouwwerken. De uitbreiding van de supermarkt aan de westkant van de bestaande supermarkt past niet binnen deze bestemming.

Voor een visualisatie van bovengenoemde strijdigheden middels kaartmateriaal verwijs ik naar paragraaf 3.3 "Gemeentelijk beleid" van de bijlage "Ruimtelijke Onderbouwing" bij dit voorstel.

Procedurele medewerking

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om mee te werken aan de aanvraag door af te wijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o Wabo. Voorwaarde is dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Aanvrager heeft een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verleend het college van burgemeester en wethouders de afwijking van het bestemmingsplan niet eerder dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Algemene lijst met vrijgestelde categorieën

Op 16 december 2010 heeft u op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor een lijst met categorieën vastgesteld waarin is aangegeven in welke gevallen het college geen VVGB hoeft te vragen aan uw raad. Op 13 oktober 2011 en 28 maart 2013 is deze lijst aangevuld door uw raad.

De huidige aanvraag valt niet onder genoemde categorieën van dit besluit. Daarom dient u een VVGB af te geven alvorens wij af kunnen wijken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen kunnen verlenen.

