

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Aanvraag voor het uitbreiden van de Albert Heijn aan de Huizerweg 8 te Blaricum

Portefeuillehouder

Mw. A. Kennis (Blaricum)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Voor de uitbreiding van de Albert Heijn aan de Huizerweg 8 is in december 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 25 januari 2022 ingestemd met de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen met uitzondering van het terras waarvoor de uitbreiding minimaal 2 meter van de perceelsgrens moet blijven aan de voorzijde grenzend aan de Huizerweg. Hiervoor is door de gemeenteraad een amendement ingediend. Tevens is besloten, dat als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring worden ingediend, deze definitief is.

De aanvrager heeft het bouwplan overeenkomstig de voorwaarde van de gemeenteraad aangepast. Vervolgens heeft het college besloten de aanvraag, de ontwerpvergunning, ontwerp verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken, vanaf 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 ter inzage te leggen.

Tijdens de terinzagelegging zijn door 17 personen/instanties/comités zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is tevens gericht op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De ontwerpverklaring is daarom nog niet definitief. Daarvoor is wederom een raadbesluit nodig. Voorstel is om de zienswijzen deels wel en deels niet over te nemen. Wel is het groenplan aangepast n.a.v. de ingediende zienswijzen, ook is een bijlage aangepast omdat hier een berekeningsfout in stond. Er is een nieuwe stikstofberekening gemaakt met de nieuwste release van januari 2023 voor zowel de bouw-als gebruiksfase. Het voorstel aan de gemeenteraad is om de verklaring van geen

bedenkingen definitief af te geven omdat de zienswijzen niet leiden tot een ander oordeel over het bouwplan.

Besluiten

1. Kennis te nemen en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen overeenkomstig de zienswijzennota "bouwplan Albert Heijn aan de Huizerweg 8 te Blaricum".
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven i.v.m. de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Albert Heijn.

Aanleiding voorstel

De aanleiding van dit voorstel is, dat er zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ten aanzien van de uitbreiding van Albert Heijn.

Doel

De uitbreiding van de Albert Heijn mogelijk te maken waarvoor de gemeenteraad wordt gevraagd de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Toelichting besluit (argumenten)

Inleiding

De plannen voor uitbreiding van de Albert Heijn op de bestaande locatie zijn op 2 februari 2021 aan de gemeenteraad gepresenteerd. Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de (ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen onder voorwaarde afgegeven. De aanvrager heeft het bouwplan aangepast overeenkomstig deze voorwaarde. De BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft opnieuw advies uitgebracht en aangegeven dat het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tegen het voorgenomen besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van de Albert Heijn zijn door 17 personen/instanties/comités zienswijzen ingediend. 1 comité heeft op 25 januari 2023 de zienswijzen ingetrokken omdat de zienswijze niet door een rechtspersoon was ingediend. 13 zienswijzen hebben ook betrekking op het voorgenomen besluit om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De gemeenteraad moet deze zienswijzen beoordelen en een definitief besluit nemen over het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen. Het college zal vervolgens een besluit nemen over de zienswijzen tegen de aanvraag en een besluit nemen omtrent de aanvraag om de omgevingsvergunning.

U moet daarom alleen de 13 zienswijzen tegen de ontwerp VVGB te beoordelen. Om u een totaalbeeld te geven van de ingediende zienswijzen, zijn alle zienswijzen in de

zienswijzennota opgenomen. Ook de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit gericht aan het College.

Zienswijzen

De zienswijzennota is anoniem gemaakt op grond van de AVG. Wel kan worden opgemerkt, dat van de 17 personen/instanties/comités er 4 door omwonenden zijn ingediend. Reclamanten hebben uiteenlopende onderwerpen aangevoerd waarom niet meegewerkt moet worden aan het bouwplan. De belangrijkste onderdelen van die zienswijzen zullen wij hieronder kort samenvatten en daarop reageren. De uitgebreide gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijzen (Zienswijzennota bouwplan Albert Heijn aan de Huizerweg 8 te Blaricum, anoniem) is bij dit voorstel gevoegd (bijlage 3).

1.1 Noodzaak voor uitbreiding is onvoldoende aangetoond.

Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning een Laddertoets uitgevoerd. Deze toets is ook wettelijk verplicht. De Laddertoets is in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. De Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is.

De uitbreiding van de supermarkt is tevens in lijn met de door de gemeenteraad aangenomen Centrumvisie 2016 waarin staat dat een goed functionerende supermarkt met voldoende parkeermogelijkheden cruciaal is voor een vitaal centrum. In de visie staat dat uitbreiding op de huidige locatie, waarbij ook sprake is van voldoende parkeerplaatsen, ruimtelijk gezien zeer moeilijk inpasbaar is, vanwege de beperkte fysieke ruimte en vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Door aankoop van de naastgelegen panden wordt echter voldaan aan de wens voor uitbreiding op de huidige locatie, waarbij rekening is gehouden met een goede inpasbaarheid en voldoende parkeergelegenheid

De realisatie van drie nieuwe appartementen boven de winkel is in lijn met de vastgestelde Woonvisie 2017–2022. Het voornemen is om de appartementen te verhuren aan senioren tegen een huurprijs van 1400/1500 euro per maand. Dit sluit aan bij de Woonvisie 2017–2022. In de woonvisie is doorstroming van senioren naar kleinere woningen een belangrijk uitgangspunt.

1.2 De verkeerde procedure is gevolgd en het gaat het bestemmingsplan ver te buiten.

Er kan middels verschillende wettelijke procedures afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Dit kan door het vaststellen van een nieuw (postzegel) bestemmingsplan of met toepassing van een uitgebreide procedure van het bestemmingsplan (inclusief de verklaring van geen bedenkingen van de raad). Voor een nieuw bestemmingsplan wordt veelal gekozen, als het bouwplan nog niet volledig uitgewerkt is. Als er wel een uitgewerkt bouwplan is (wat hier het geval is), wordt veelal gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan middels een uitgebreide procedure.

Op deze wijze is voor iedereen zichtbaar wat er gerealiseerd gaat worden. Daarbij maakt het niet uit of het bouwplan het bestemmingsplan (ver) te buiten gaat. Met andere woorden, de wet biedt ons de mogelijkheid om via een uitgebreide procedure af te wijken van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn te weinig parkeerplaatsen

Voor de uitbreiding van de supermarkt inclusief de te realiseren appartementen min het vervallen programma (sloop) worden in totaal 12 extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Deze berekening is sluitend en is conform het parkeerbeleid en staat niet ter discussie. Er wordt daarmee voorzien in de wettelijk benodigde parkeerplaatsen om de uitbreiding mogelijk te maken. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen van de CROW. Ook wordt het aantal stallingsplaatsen voor fietsen verdubbeld naar 60.

1.4 Er vindt onvoldoende groencompensatie plaats.

De aanvrager gaat op eigen kosten op gemeentegrond een heg plaatsen zodat de bestaande parkeerplaats van een robuuste groene afscheiding wordt voorzien. Uit deze strook wordt 1 boom verplaatst naar de Huizerweg, waarbij aan de zijde van de Huizerweg ook een nieuwe boom wordt geplaatst. De achtergevel van de winkel wordt van een groene beplanting voorzien. Het groenplan is aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen. De uitvoering en instandhouding van het gehele groenplan wordt door middel van een voorwaarde in de af te geven omgevingsvergunning opgelegd. Bovendien gaat er geen openbaar groen verloren.

1.5 De gemeenteraad kan nu de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet afgeven.

De ontvangen zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het groenplan. Ook is een bijlage aangepast omdat hier een berekeningsfout in stond (stond echter wel juist in de andere tekeningen). Daarnaast is met de nieuwe release (januari 2023) een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiks- als bouwphase. Het bouwplan voor uitbreiding van de Albert Heijn is niet gewijzigd. Uw raad kan de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven omdat de zienswijzen niet leiden tot een ander oordeel over het bouwplan. Vervolgens kan het college de omgevingsvergunning voor dit bouwplan verlenen.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Woonvisie Blaricum 2017-2022 en Centrumvisie 2016.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 De bijeenkomst met de aanvrager en degene die zienswijzen hebben ingediend heeft plaatsgevonden.

Overeenkomstig de voorwaarde van uw raad heeft het college op 31 januari 2023 een bijeenkomst georganiseerd met degene die een zienswijze(n) hebben ingediend en de aanvrager. Hoewel niet iedereen tevreden was over deze bijeenkomst is hiermee wel aan uw voorwaarde voldaan. Overigens is het houden van zo'n bijeenkomst niet wettelijk verplicht. Het is ook niet nodig een nieuwe extra bijeenkomst te organiseren met degene die een zienswijze(n) hebben ingediend.

1.2 Er zijn nog mogelijkheden voor beroep en hoger beroep tegen de vergunning.

Tegen de verleende omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden in beroep en hoger beroep. De vergunning wordt daarvoor 6 weken ter inzage gelegd.

Financiën

Ten behoeve van de aanvraag worden op basis van de legesverordening leges in rekening gebracht. Tevens is in de anterieure overeenkomst geregeld, dat de kosten en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na positieve besluitvorming van uw raad over de gevraagde definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt de definitieve omgevingsvergunning door het college verleend en wordt deze ter inzage gelegd. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven. De indieners van de zienswijzen worden hierover in kennis gesteld.

Communicatie

De indieners van een zienswijze(n) worden geïnformeerd wanneer het Presidium bepaald heeft wanneer en op welke wijze de besluitvorming zal plaatsvinden.

Bijlagen

- 1a. Plattegrond begane grond nieuw
- 1b. Plattegrond verdieping nieuw
- 1c. Gevels nieuw
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Zienswijzen nota anoniem
4. Groenplan
5. Memo Stikstof
6. Concept raadsbesluit

Steller

kloma

Registratiedatum

7 februari 2023