

Raadsvergadering : 9 maart 2017
Naam opsteller : Bart Limmen
Informatie op te vragen bij : Bart Limmen
Portefeuillehouder(s) : Hugo Snabilie
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD160111

Onderwerp: Wijzigen supermarkt in klein ontmoetingscentrum met dienstwoning Nesdijk 20B in Bergen

Aan de raad,

Beslispunt:	– een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het omzetten van de supermarkt in een klein ontmoetingscentrum met dienstwoning op het perceel Nesdijk 20B in Bergen.
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Op dit moment is de biologische supermarkt Organic food for you gevestigd in het pand Nesdijk 20B in Bergen. De supermarkt heeft de wens om te verplaatsen en dan bij voorkeur naar het centrum van Bergen.

De eigenaar van het perceel wil, met het oog op de verplaatsing, de supermarkt omzetten in een klein ontmoetingscentrum met dienstwoning. Vooruitlopend op de verplaatsing van de supermarkt heeft de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Ontmoetingscentrum

De eigenaar wil het pand herbestemmen tot een soort van ontmoetingsplek voor met name ouderen, die daar dan kunnen kaarten, koken, lezingen houden, broodje nuttigen, etc. Ook is er de mogelijkheid om nog wat streekeigen biologische producten te kopen. Allemaal kleinschalig. Daarbij wil aanvrager graag een dienstwoning om een oogje in het zeil te kunnen houden. Voor een nadere onderbouwing van het verzoek wordt verwezen naar de brief van de aanvrager. Deze treft u als bijlage aan.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid'. Op het perceel rust de bestemming 'Detailhandel' met de nadere aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat het perceel niet overeenkomstig de detailhandelbestemming wordt gebruikt en er geen dienstwoning is toegestaan. Medewerking is mogelijk via een uitgebreide omgevingsvergunning.

Overwegingen

Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan dit verzoek en wel om de volgende redenen.

- De supermarkt veroorzaakt behoorlijke overlast voor de woningen die er in de directe omgeving aanwezig zijn. De overlast wordt met name veroorzaakt door het verkeer dat er op af komt en de consumenten die zich daar begeven. De nieuwe situatie is minder belastend voor de omgeving. Het verloop van mensen is aanzienlijk minder. Waar bij een supermarkt de één na de ander het perceel op komt rijden en daar relatief kort verblijft, is dat in de nieuwe situatie veel minder. De doelgroep

(voornamelijk ouderen) komen aan en verblijven langere tijd op het perceel en de (dienst)woning is passend in het gebied waar reeds diverse woningen aanwezig zijn.

- De ontmoetingsruimte is zo in het pand gesitueerd dat de ruimte zo ver mogelijk van de huidige woningen af is gelegen. De dienstwoning dient als het ware als buffer tussen de ontmoetingsruimte en de aanpalende woning.
- De nieuwe functies zullen plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Het betreft dus enkel een functiewijziging met inpandige verbouwing.
- De nieuwe situatie betekent minder autoverkeer en er zijn (iets) minder parkeerplaatsen nodig.
- Het verzoek is eveneens akkoord bevonden door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) in het kader van de milieutechnische toets. Er zijn geen milieutechnische bezwaren.
- Het verdwijnen van de supermarkt past ook in onze Detailhandelstructuurvisie, waarbij de winkels juist gecentreerd moeten worden in de daarvoor bedoelde gebieden (centrum van de kernen). Daarbij nog opgemerkt dat de huidige winkel niet op een logische locatie is gelegen.
Het verzoek past ook in de gedachte van de nieuw op te stellen economische visie (om dezelfde hiervoor genoemde reden).
- Het verzoek is eveneens besproken in de werkgroep accommodatiebeleid/voorzieningenbeleid. De werkgroep heeft geen bezwaar tegen de plannen.
- Voor een volledige onderbouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Deze treft u als bijlage aan.

Al met al wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ruimtelijke verbetering.

Precedentwerking

Precedentwerking is beperkt omdat enkel bij overlastgevende en ongewenste functies in het buitengebied hier aanspraak op gemaakt kan worden. Echter, in die gevallen zouden wij ook willen meewerken met een functieverandering. Het toevoegen van woningen bij particulieren of bij agrarische functies is nog steeds niet mogelijk. Dat beleid blijft overeind en zal hierdoor niet worden aangetast.

Overleg buren

De plannen zijn met de buren gedeeld en aanvrager heeft zelf aangegeven dat de naaste buren geen bezwaar hebben tegen de voorgestelde wijzigingen. Het ontwerpbesluit heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn géén zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Het verzoek is voorgelegd aan de overlegpartners. De provincie en het hoogheemraadschap hebben geen bezwaren tegen de plannen.

Vervolg

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de plannen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze verklaring is benodigd bij uitgebreide omgevingsvergunningen in het buitengebied waarbij de functie komt te veranderen.

Nadat u de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven zal het college de vergunning definitief verlenen. Daarnaast zal de functiewijziging worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid. Op die manier is de verbeterde planologische situatie ook verankerd voor de toekomst.

Kanttekening

De eigenaar heeft aangegeven in de toekomst het ontmoetingscentrum te willen omzetten naar een (2^e) woning op het moment dat hij het ontmoetingscentrum niet meer kan of wil runnen. Ook hier hebben wij geen bezwaar tegen. De ruimtelijke situatie zal wederom verbeteren. Op dat moment dient dit nog wel formeel te worden aangevraagd en vergund.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij “ja” zegt?

De supermarkt komt te verdwijnen op deze onlogische locatie. De ruimtelijke situatie zal verbeteren, met name voor de omwonenden. In principe wordt het plan pas uitgevoerd als de winkel een andere locatie heeft gevonden. Zij hebben aangegeven het liefst naar het centrum van Bergen te willen verplaatsen.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid: Voor functiewijzigingen in het buitengebied bij uitgebreide omgevingsvergunningen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad (conform de gemaakte werkafspraken met de raad).
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Aanvrager, Organic good for you, omwonenden.

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat: het enkel de gemeente Bergen betreft.

Burgerparticipatie: ja

Het plan plus het ontwerpbesluit hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er géén zienswijzen ingediend.

Externe communicatie: ja

De aanvraag omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarnaast heeft aanvrager zelf actief de omgeving geïnformeerd.

Extern overleg gevoerd met: Aanvrager, provincie

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Niet van toepassing.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Zie punt 1.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Geen. Alle kosten zijn voor rekening van aanvrager.

Wel zal met aanvrager een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten, zodat de planschade anderszins is verzekerd.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? Niet van toepassing.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris):

Niet van toepassing.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

Zie eerder.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Begeleidend schrijven aanvrager
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Tekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Kernboodschap

Bergen, 18 oktober 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester