

Poiesz Vastgoed B.V.

Edisonstraat 3
8606 JH SNEEK

Burgum, 22 maart 2023

VERZONDEN 22 MRT 2023

ons kenmerk : S2023-04980
dossier : Z2023-00888
behandeld door :
telefoonnummer : 14 0511
onderwerp : Principeverzoek uitbreiding Poiesz Hurdegaryp

Geachte

U heeft een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van de Poiesz supermarkt aan de Swagermanstraat 1C te Hurdegaryp. Voorafgaand aan dit principeverzoek heeft er op 16 december 2022 een gesprek plaatsgevonden tussen u en de gemeente. Naar aanleiding van dit gesprek heeft u een principeverzoek ingediend. Hieronder treft u onze afweging op uw verzoek.

Toets aan het bestemmingsplan

Het perceel Swagermanstraat ligt in het bestemmingsplan 'Hurdegaryp 2010' en heeft hierin de bestemming 'Detailhandel-1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – voeding- en genotsmiddelen'. Daarnaast heeft het perceel deels de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan de uitbreiding buiten het bouwvlak is gesitueerd. Op grond van de bouwvoorschriften dient het gebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ook is het plan in strijd met de bouwvoorschriften van de dubbelbestemming "Leiding – Water". Op gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Beoordeling

Het ruimtelijk beleid van onze gemeente voor detailhandel ten behoeve van de centrumfuncties is gestoeld op bundeling en concentratie van deze functies in de winkelcentra van Burgum, Hurdegaryp en Gytsjerk. Door de bundeling ontstaan vitale winkelgebieden met een breed aanbod waarmee de inwoners van de gemeente in het (dagelijkse) behoeften kunnen worden voorzien. Uitbreiding van een locatie buiten het winkelcentrum is dan ook in strijd met het ruimtelijk beleid en leidt tot vershraling van het winkelcentrum.

"Mei niget eagle ik it lânskip oer: dit is it gea fan fearten, puollen, reiden, fan bûnt strewelleguod en wâldske greiden; hjir is gjin nee te keap yn 'e natuer'"

De nieuwbouw wordt extreem ver naar voren gehaald. Het nieuwbouwgedeelte is dan niet alleen buiten het bouwvlak (bestemmingsplan) maar gaat ook ver voorbij een denkbeeldige, wenselijke rooilijn. Deze rooilijn zou een denkbeeldige grens kunnen zijn als we de lijn trekken van de westelijk gelegen woningen doortrekken naar de noordelijke gevels van de oostelijke woningen en de kerk.

Het naastgelegen parkeerterrein, zoals op de tekening van Poiesz is ingetekend, is een oplossing die ongewenst en onmogelijk is. Het niet invullen met bebouwing maar met een parkeerfunctie, zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt een enorm 'gat' in het straatbeeld Rijksstraatweg geven. De kwaliteit van het ruimtelijke beeld zou hiermee onevenredige schade worden toegebracht.

Er is altijd met het dorp gecommuniceerd dat het stedenbouwkundig wenselijk is om minder winkels aan de Rijksstraatweg te willen. De Rijksstraatweg is met het realiseren van het KIK-project in 2018 de start geweest van een ingrijpende wijziging in het straatbeeld, waarbij een opwaardering van het straatbeeld als woonstraat met een hoogwaardig woonmilieu het uitgangspunt is geweest. De ontwikkeling van de detail-handelsfuncties voor Hurdegaryp wordt wél als wenselijk gezien bij winkelcentrum 'Fuormanderij' aan de Wester/Easter -Omwei. De aanwezigheid van (een) supermarkt(en) in het winkelcentrum 'Fuormanderij' is belangrijk voor de levensvatbaarheid en vitaliteit van het winkelcentrum. Een uitbreiding van een supermarkt aan de Rijksstraatweg is, als het gaat om de situering van functies, niet wenselijk.

De huidige locatie van Poiesz aan de Rijksstraatweg levert dikwijls onwenselijke situaties op met het bevoorraden van de winkel. Dit verkeerskundige knelpunt wordt niet opgelost met het handhaven van de supermarkt c.q. uitbreiden van de supermarkt, op de huidige locatie.

Conclusie

Uw plan is in strijd met het bestemmingsplan. Wij zien geen argumenten om af te wijken van het bestemmingsplan en zijn daarom in principe niet bereid om medewerking te verlenen aan uw plan.

Vragen

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met mevrouw J. Wijmenga van de Afdeling Ontwikkeling, Advies en Ruimte via 140511 (verkort nummer) of j.wijmenga@t-diel.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,
teamleider Ontwikkeling en Advies Ruimte Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel