

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 november 2017

ONDERWERP

Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan "Centrum en omgeving" t.b.v. nieuwbouw Vomar

SAMENVATTING

Op 22 mei 2017 is door Trottoir Participaties B.V. (Hoorne Vastgoed) een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" ingediend om de bouw van een Vomar-supermarkt op de percelen Binnenweg 70 t/m 86, het daarachter gelegen parkeer- en bedrijventerrein en het perceel Eikenlaan 41 mogelijk te maken. De gewenste bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast en dient te zijner tijd een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit bouwen. Op 28 juni 2017 hebben burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening" ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van enkele van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening" vast te stellen.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het college bereidt het plan voor.

Op grond van art. 1.3.1 Bro moet het college kennis geven van de voorbereiding van een bestemmingsplan, als niet gelijktijdig een milieueffectrapportage wordt opgesteld en het bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit is gebeurd.

Vooruitlopend op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan na verkregen instemming door de commissie Ruimte wordt de voorbereiding van het bestemmingsplan lokaal gepubliceerd (in dit geval in de rubriek "Heemstede Nieuws") en op de website van Heemstede aangegeven. Hierdoor kunnen omwonenden kennis nemen van de voorgenomen bestemmingsplanherziening en bij de besluitvorming betrokken raken, onder andere door het indienen van zienswijzen.

De Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit betekent o.a. dat vòòr de vaststelling een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, waarna gedurende de termijn van zes weken door één ieder zienswijzen tegen het plan ingediend kunnen worden. Het voorliggende collegevoorstel voorziet in de genoemde wettelijke verplichtingen.

Voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat moet vooroverleg worden gevoerd met betrokken overheden en diensten. Over de voorgenomen plannen heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap Rijnland. De opmerkingen van beide instanties zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en geven geen aanleiding om het voorgenomen plan aan te passen. Vanwege het uitgebreide traject van vooroverleg is afgezien van de opstelling en publicatie van een uitgangspuntennotitie voor het ontwerp-bestemmingsplan.

BESLUIT B&W

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving" vast te stellen;
2. Een anterieure overeenkomst voor het kostenverhaal en de afdekking van het eventuele planschaderisico conform de bijgevoegde concept-overeenkomst aan te gaan met Trottoir Participaties B.V. alvorens het bestemmingsplan vast te stellen;
3. De raad voor te stellen de ingediende zienswijzen 55, 56 en 57 niet ontvankelijk te verklaren;
4. De raad voor te stellen de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 november 2017

te nemen;

5. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPgh2centrumeo-0201 met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het met de onder 4. bedoelde wijzigingen aangepaste ontwerp-bestemmingsplan en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN (versie april 2010) en kadastrale kaart (versie 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPgh2centrumeo-0201.DGN.

6. Het voorstel voorleggen aan de commissie Ruimte met het verzoek om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2017

besluit:

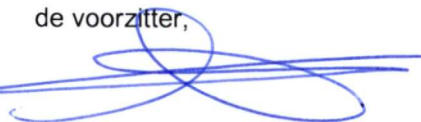
1. De ingediende zienswijzen 55, 56 en 57 niet ontvankelijk te verklaren;
2. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen;
3. Het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPgh2centrumeo-0201 met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het met de onder 2. bedoelde wijzigingen aangepaste ontwerp-bestemmingsplan en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN (versie april 2010) en kadastrale kaart (versie 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPgh2centrumeo-0201.DGN.

De raad voornoemd, 30 november 2017

de griffier,



de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 november 2017

AANLEIDING

Op 22 mei 2017 is door Trottoir Participaties B.V. (Hoorne Vastgoed) een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" ingediend om de bouw van een Vomar-supermarkt op de percelen Binnenweg 70 t/m 86, het daarachter gelegen parkeer- en bedrijventerrein en het perceel Eikenlaan 41 mogelijk te maken.

Op 28 juni 2017 hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening" voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Voorts is dit (o.m. langs elektronische weg) bekend gemaakt en is een kennisgeving van de terinzagelegging toegezonden aan diverse overheidsinstanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 55 zienswijzen ingekomen. Twee zienswijzen zijn buiten deze termijn ontvangen. Deze zienswijzen zijn formeel niet ontvankelijk. Van de derde zienswijze kan niet vastgesteld worden of deze binnen of buiten de termijn is ontvangen. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging zijn deze zienswijzen echter toch (ambtshalve) opgenomen in de nota van beantwoording van de zienswijzen.

MOTIVERING

Drie van de ingediende zienswijzen zijn niet ontvankelijk

Van de ingekomen zienswijzen zijn 55 zienswijzen binnen de terinzageleggingstermijn ontvangen. Twee zienswijzen (zienswijzen 55 en 56) zijn buiten deze termijn ontvangen. Deze zienswijzen zijn formeel niet ontvankelijk. Ook de derde zienswijze (zienswijze 57) is buiten de terinzageleggingstermijn ontvangen, echter nadat deze in eerste instantie door Postnl retour is gezonden aan de afzender. Aangezien aan de hand van het poststempel niet kan worden vastgesteld dat deze zienswijze binnen de terinzageleggingstermijn is ontvangen, moet worden geconcludeerd dat ook deze zienswijze niet ontvankelijk is. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging zijn deze zienswijzen echter toch (ambtshalve) betrokken bij deze nota van beantwoording.

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding het (ontwerp-)bestemmingsplan aan te passen

De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en de beantwoording ervan is vervat in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening", zoals deze door ons college op 24 oktober 2017 is vastgesteld.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het betreft de volgende wijzigingen:

Toelichting:

- De parkeerplaatsen, die als gevolg van de in- en uitrit van de parkeergarage komen te vervallen op de Binnenweg en de Eikenlaan, zijn opgenomen in de parkeerberekening in paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan;

Regels:

- Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van meer m² detailhandel dan waarvan het bouwplan uitgaat. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd en er is geen begrenzing gesteld aan de hoeveelheid detailhandel in het algemeen of een supermarkt in het bijzonder. Bovendien voorziet het bestemmingsplan er in dat het pand volledig mag worden onderkelderd. In de kelder is detailhandel (of een van de andere centrumfuncties) niet uitgesloten. Dit is een ongewenste uitwerking van de betreffende regel. Om dit te ondervangen is in artikel 3.5.2 van de regels een lid b. toegevoegd dat luidt: *"In de kelder en onderbouw is uitsluitend parkeren toegestaan."*

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 november 2017

- In de aanhef van artikel 3.2.3 vindt een foutieve verwijzing plaats. De aanhef is gewijzigd in: *"Voor het bouwen van de in 3.1 onder t. bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:"*.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan is reeds geconcludeerd dat voor wat betreft de ruimtelijke aspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan hebben niet geleid tot een ander oordeel. Verder zijn er geen belemmeringen te verwachten, die de realisatie van het voorgenomen bouwplan in de weg staan.

Er is rekening gehouden met de belangen van omwonenden

Bij de planvoorbereiding heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met de omwonenden via de Vereniging Buurtgenot-en Binnenweg Oost (BBO). De opmerkingen van de omwonenden zijn uitgebreid geïnventariseerd en beantwoord door gemeente en Hoorne Vastgoed. Met uitzondering van de ontsluiting van de parkeergarage wordt bij de planontwikkeling met de opmerkingen van de omwonenden rekening gehouden. De gemeente blijft er -binnen de mogelijkheden die zij tot haar beschikking heeft, bijvoorbeeld bij de toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen- op toezien dat Hoorne Vastgoed de gemaakte afspraken respecteert.

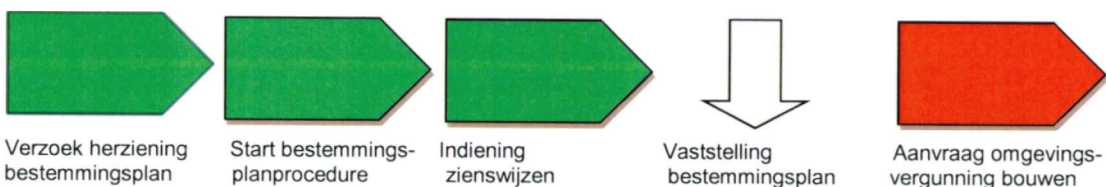
Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn door omwonenden nog diverse opmerkingen gemaakt. Ook is in de commissie Ruimte van september 2017 door één van de omwonenden ingesproken. Door wethouders Nieuwland en Hooij is aangegeven dat op de mondeling ingebrachte opmerkingen wordt ingegaan in de nota van beantwoording van de zienswijzen. In de nota van beantwoording is tevens uitgebreid ingegaan op de aandachtspunten zoals die door de raadsfracties zijn benoemd (beschikkingmacht, verkeersontsluitingsmodel, erfdienstbaarheden en geluid).

De omwonenden hebben ruimschoots gebruik gemaakt van de mogelijkheid zienswijzen in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Bij de opstelling van het (ontwerp-) bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende afwegingen is rekenschap gegeven van de belangen van omwonenden.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer wordt -conform het bijgevoegde concept -een overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt ten aanzien van bijvoorbeeld planschade, kosten herinrichting openbare ruimte rond de in- en uitrit, fietsvoorzieningen, omvormen parkeerplaatsen en een eventuele grondtransactie. Hiermee kunnen de door de gemeente te maken kosten en eventuele planschade worden verhaald.

PLANNING/UITVOERING



- Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan in cie. Ruimte
- Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan in raad

16 nov 2017
30 nov 2017

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 november 2017

COMMUNICATIE

Aan alle indieners van een zienswijze wordt het collegevoorstel en de nota van beantwoording van de zienswijzen toegezonden. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website www.heemstede.nl. De bekendmaking dat bestemmingsplan "Centrum en Omgeving, tweede gedeeltelijke herziening" is vastgesteld, vindt plaats in de Staatscourant en in de rubriek "HeemstedeNieuws" van De Heemsteder. Ook wordt een persbericht opgesteld. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan vindt publicatie daarvan plaats in de Staatscourant.

BIJLAGEN

- kenmerk: 691040, 691148 onderwerp: Verzoek gedeeltelijke herziening bestemmingsplan "Centrum en omgeving" van Trottoir Participaties B.V. (inclusief voorlopig ontwerp Vomar-supermarkt Binnenweg d.d. 22 mei 2017;
- kenmerk: 690993 onderwerp: Collegevoorstel terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan d.d. 30 mei 2017;
- kenmerk: 696522, 696523 en 696524 onderwerp: Bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening (Toelichting met bijlagen, regels en verbeelding);
- kenmerk: 696525 onderwerp: Overzicht van de indieners van de zienswijzen (NIET OPENBAAR);
- kenmerk: 696526 onderwerp: Nota van beantwoording van de zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, tweede gedeeltelijke herziening";
- kenmerk: 696527 onderwerp: Notariële verklaring inzake beschikkingsmacht Trottoir Participaties B.V. d.d. 16 oktober 2017;
- kenmerk: 696528, 696529, 696530 en 696531 onderwerp: nadere adviezen t.b.v. de beantwoording van de zienswijzen; (juridisch advies erfdienstbaarheden, reactie op zienswijze marktruimte supermarkuitbreiding, nader advies externe veiligheid en nader advies Luchtkwaliteit);
- kenmerk: 696532 onderwerp: Concept-samenwerkingsovereenkomst gemeente Heemstede-Trottoir Participaties B.V. inzake Vomar Heemstede.