

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl'

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beknopte samenvatting ingediende zienswijze	4
3	Reactie gemeente	5
3.1	<i>Ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de komst van een nieuwe supermarkt</i>	<i>5</i>
3.2	<i>Er is geen strijd met het Provinciale en gemeentelijke detailhandelsbeleid en nader onderzoek is niet nodig</i>	<i>5</i>
3.3	<i>De parkeerbehoefte is voldoende gewaarborgd in de ontwerp omgevingsvergunning</i>	<i>5</i>
3.4	<i>In de ontwerp omgevingsvergunning zijn de functies met bijbehorende oppervlakten terug te vinden en daarmee is voldoende duidelijk wat vergund wordt</i>	<i>6</i>
3.5	<i>In de ontwerp omgevingsvergunning is aangegeven waar strijd met het geldende bestemmingsplan uit bestaat en waarom de afwijking vergund zou kunnen worden.....</i>	<i>6</i>
3.6	<i>Coördinatieregeling is terecht toegepast.....</i>	<i>6</i>
3.7	<i>Financiële uitvoerbaarheid is ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geborgd...</i>	<i>6</i>
3.8	<i>Raad hoeft geen rekening te houden met 'concrete bouwplannen' en voor aanpassing plangrens is evenmin aanleiding</i>	<i>7</i>
3.9	<i>Conclusie</i>	<i>8</i>

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl' heeft van 8 september tot en met 19 oktober 2017 ter visie gelegen. In deze periode is een pro forma zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze heeft tot en met 6 november de tijd gekregen om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. De aanvullende gronden zijn op 2 november ingediend. Daarmee is de zienswijze in zoverre tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk. Op 12 december 2017 is een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze verstuurd. Deze aanvulling is ruim buiten de termijn voor indienen van zienswijzen ingediend, maar is wel inhoudelijk beoordeeld.

De zienswijze is ingediend door Habraken Rutten Advocaten B.V., namens WP Retail Development & Management B.V. en BN International B.V.

In hoofdstuk 2 van deze Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl' is de ingediende zienswijze puntsgewijs samengevat. In hoofdstuk 3 is de reactie op de punten uit de zienswijzen en ook de conclusie opgenomen.

2 Beknopte samenvatting ingediende zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten opgesomd:

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de komst van een nieuwe supermarkt;
2. Er ligt onvoldoende onderzoek ten grondslag aan het bestemmingsplan en het is in strijd met het Provinciale en gemeentelijke detailhandelsbeleid;
3. De parkeerbehoefte is niet gewaarborgd in de ontwerp omgevingsvergunning;
4. Uit de ontwerp omgevingsvergunning is niet duidelijk te achterhalen wat er vergund wordt
5. Uit de ontwerp omgevingsvergunning blijkt niet waaruit de strijd met het geldende bestemmingsplan bestaat en waarom de afwijking vergund zou kunnen worden;
6. Coördinatieregeling is ten onrechte toegepast, de bevoegdheid ontbrak;
7. Financiële uitvoerbaarheid is op het moment van ontwerp bestemmingsplan nog niet geborgd;
8. Aan de raad wordt verzocht om rekening te houden met de concrete bouwplannen van cliënten.

3 Reactie gemeente

In dit hoofdstuk zijn de ingediende punten voorzien van een reactie.

3.1 *Ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de komst van een nieuwe supermarkt*

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een verplaatsing van de huidige supermarkt mogelijk. Er is geen sprake van een nieuwe supermarkt. In het ontwerpbestemmingsplan is dit geborgd door de bestemming van de huidige winkel te wijzigen in een gemengde bestemming waar geen detailhandel (meer) is toegestaan. Op deze gronden kan het kantoor van Lidl uitgebreid worden. Bij de wens voor uitbreiding van het hoofdkantoor van Lidl is het idee ontstaan om de winkel te verplaatsen naar het naastgelegen perceel. Door de huidige winkel te transformeren wordt hier de uitbreiding van het hoofdkantoor grotendeels in opgelost. In de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de bestaande winkel is het perceel aan de Bestevaer gevonden. In de planregels is opgenomen dat, overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken, de supermarkt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1500m² en een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1200 m² heeft. Deze omvang komt overeen met de omvang die het bestemmingsplan op de huidige locatie nog toelaat en vormt derhalve ook geen uitbreiding. Het betreft hier ook geen nieuwe supermarkt, maar uitsluitend de verplaatsing van een bestaande functie.

3.2 *Er is geen strijd met het Provinciale en gemeentelijke detailhandelsbeleid en nader onderzoek is niet nodig*

Er is sprake van een verplaatsing van een reeds bestaande en vergunde supermarkt waardoor er geen noodzaak is om op dit punt nader onderzoek te doen. Zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid maken nieuwe detailhandel op het bedrijventerrein niet mogelijk. Omdat hier geen sprake is van nieuwe detailhandel is er geen strijd met gemeentelijk beleid. De Provincie heeft per mail laten weten dat er ook geen sprake is van strijd met de Provinciale Verordening, omdat de bestemming van de huidige winkel wordt gewijzigd in een gemengde bestemming zonder detailhandel. Daarmee is voldoende geborgd dat er geen nieuwe detailhandel wordt gerealiseerd op het bedrijventerrein.

Daarnaast zou volgens de bezwaarmakers sprake zijn van strijd met de gemeentelijke visie voor de transformatie langs de Havenstraat. Deze zienswijze is niet nader uitgewerkt of geconcretiseerd, maar van enige strijd met die visie is geen sprake. De uitwerking van het plan heeft ook zodanig plaatsgevonden dat het een bijdrage levert aan de ambities die uit de visie spreken.

3.3 *De parkeerbehoefte is voldoende gewaarborgd in de ontwerp omgevingsvergunning*

In paragraaf 4.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan is nader ingegaan op het aspect parkeren. Uit de parkeerbalans is op te maken dat er ten behoeve van de nieuwbouw een parkeerbehoefte is van 102 parkeerplaatsen en dat er een aanbod is van 240 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de wijziging van de huidige winkel in de gemengde bestemming is er sprake van een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen waar er sprake is van een aanbod van 138 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernormen. In het adviesblad behorend bij de ontwerp omgevingsvergunning is onder het kopje *Toelichting strijdigheid* aangegeven op welke punten er strijdigheid is met het geldende bestemmingsplan. In deze paragraaf is eveneens aangegeven dat het bouwplan voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan inclusief de daarin opgenomen parkeerbepaling.

Op de tekeningen 60-BT en 13.1-BT behorend bij de ontwerp omgevingsvergunning zijn de parkeerplaatsen te vinden. Daarmee is de parkeerbehoefte gewaarborgd, nu deze tekeningen van de te verlenen omgevingsvergunning deel uit zullen maken.

3.4 In de ontwerp omgevingsvergunning zijn de functies met bijbehorende oppervlakten terug te vinden en daarmee is voldoende duidelijk wat vergund wordt

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse van de nieuwe winkel gewijzigd waarbij de functie 'detailhandel' is toegevoegd aan de bestaande bestemming. Daarnaast is het bouwvlak aangepast overeenkomstig het aangevraagde gebouw. Op grond van het bestemmingsplan zijn ter plekke van de nieuwe bebouwing de volgende functies toegestaan: detailhandel, bedrijven uit ten hoogste categorie 2, kantoren en sport- en recreatieve voorzieningen. In de bouwregels is de bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkt beperkt tot 1500 m² en de verkoopvloeroppervlakte tot 1200 m². Dit in lijn met eerder vastgesteld beleid voor de huidige winkel. Dit is vertaald in het nu nog geldende bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen.

Op blad 12-BT behorend bij de omgevingsvergunning zijn de verschillende oppervlakten voor de verschillende functies terug te vinden. Met uitzondering van de functie detailhandel, geldt voor de overige functies geen maximale oppervlakte. De in de aanvraag genoemde functies passen binnen de bestemmingsomschrijving van het ontwerpbestemmingsplan en voldoen aan de daarin opgenomen maximale oppervlakten (voor zover van toepassing).

3.5 In de ontwerp omgevingsvergunning is aangegeven waar strijd met het geldende bestemmingsplan uit bestaat en waarom de afwijking vergund zou kunnen worden

De aanvraag voor de te verplaatsen winkel past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Ter plekke van de nieuwbouw geldt de bestemming 'Gemengd', hier is echter geen detailhandel toegestaan. De aanvraag dient daarom gezien te worden als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Met toepassing van de coördinatieregeling, artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening kan de procedure van de omgevingsvergunning gelijk oplopen met de procedure van het nieuwe bestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de functie detailhandel op de beoogde locatie mogelijk gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan kan gezien worden als de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag.

In het adviesblad behorend bij de ontwerp omgevingsvergunning is in de paragraaf *toelichting strijdigheid* aangegeven dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de coördinatieregeling wordt de procedure van afwijking samen met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan doorlopen.

3.6 Coördinatieregeling is terecht toegepast

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen bij besluit van de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat procedures gecoördineerd worden. In dit geval is artikel 3.30, eerste lid, aanhef en onder b van toepassing. Hierin is namelijk de mogelijkheid tot het coördineren van de wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan geregeld. Bij besluit van 15 december 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met toepassing van de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening voor dit project. Daarmee is de bevoegdheid voor toepassing van de coördinatieregeling geregeld.

3.7 Financiële uitvoerbaarheid is ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geborgd

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De borging van het kostenverhaal dient daarmee geregeld te zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten tijde van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan was er op hoofdlijnen overeenstemming over het kostenverhaal. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst tussen Lidl en de gemeente ondertekend waarmee het kostenverhaal ten tijde van de vaststelling definitief zal zijn geregeld.

3.8 Raad hoeft geen rekening te houden met ‘concrete bouwplannen’ en voor aanpassing plangrens is evenmin aanleiding

In de zienswijze wordt verwezen naar artikel 3:2 van de Awb. Op grond van dit artikel dient een besluit (vaststelling van het bestemmingsplan in dit geval) zorgvuldig voorbereid te worden en dienen ontwikkelingen die bekend zijn meegenomen te worden in de besluitvorming. Voor wat betreft het rekening houden met concrete verzoeken hanteert de Raad van State de volgende hoofdlijn uit de jurisprudentie.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad rekening te houden met een particulier initiatief over ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en waarvan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld.

Het nu ingediende ‘concrete bouwplan’ voldoet niet aan de uitgangspunten die de Raad van State hanteert. Het betreft hier een eerste stedenbouwkundige visie naar de mogelijkheden voor de strook grond langs de Havenstraat, in eigendom van BN International. Er is weliswaar een programma opgenomen, maar de nadere stedenbouwkundige uitwerking moet nog plaatsvinden. Met name voor de functies detailhandel en horeca is nader onderzoek noodzakelijk naar de impact hiervan op andere in (met name) het centrum van de gemeente gelegen functies. Op basis van het ingediende verzoek is niet duidelijk wat de impact is op de detailhandel structuur in de rest van de gemeente. Ook voor wat betreft het aspect horeca is een nadere onderbouwing nodig om de impact op overige voorzieningen in de gemeente te kunnen beoordelen. Wat het college betreft is er nog zeker geen sprake van ‘concrete bouwplannen’.

De bij de zienswijze gevoegde visie is globaal gepresenteerd tijdens het “raadspodium BNI Huizen” op 12 oktober. De visie zelf is gedateerd op 30 oktober. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen tot en met 19 oktober. In hoeverre de plannen tijdig kenbaar gemaakt zijn valt te betwisten. Niet eerder is er een bestuurlijk standpunt ingenomen over de strook grond, anders dan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. De aanvulling van de zienswijze, ontvangen op 11 december 2017, met daarbij een gewijzigde stedenbouwkundige visie (gedateerd op 6 december 2017) doet niets af aan de in deze paragraaf opgenomen inhoudelijke beoordeling.

Ter plekke van de strook grond geldt een gemengde bestemming waarmee diverse uiteenlopende functies zijn toegestaan. Horeca en detailhandel zijn echter niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Wat detailhandel betreft is dit bovendien strijdig met gemeentelijk beleid. Het beleid is er op gericht om geen nieuwe detailhandel toe te staan op het bedrijventerrein.

Naast strijd met gemeentelijk beleid is nieuwe detailhandel op het bedrijventerrein in strijd met provinciaal beleid. Dit is vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In artikel 5b van deze verordening staat expliciet dat een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel voorziet op een bedrijventerrein.

Eerder is al aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Verplaatsing Lidl’ gaat over verplaatsing van reeds bestaande en vergunde detailhandel. Het toestaan van nieuwe detailhandel is duidelijk in strijd met het gemeentelijke en provinciale beleid.

Aan de vereiste zorgvuldigheid die de raad moet betrachten bij vaststelling van bestemmingsplannen kan niet voldaan worden wanneer de ingediende stedenbouwkundige visie daarbij zou moeten worden betrokken. Het ontbreekt aan voldoende gegevens om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de 'concrete bouwplannen' te kunnen beoordelen. Derhalve kan de gemeenteraad op dit moment nog niet besluiten om het geldende bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van het nu voorliggende verzoek.

Gelet op de beoogde voortgang voor de verplaatsing van de winkel van Lidl wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Op grond van een meer concreet verzoek, inclusief de benodigde onderzoeken, kan de gemeenteraad desgewenst op een later moment een inhoudelijke beslissing nemen over de invulling van de strook grond van BN International langs de Havenstraat.

Overigens komt de zienswijze er mede op neer dat de begrenzing van het plangebied zou moeten worden gewijzigd. Aan de gemeenteraad komt een ruime mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de planbegrenzing en het (te laat) presenteren van een stedenbouwkundige visie vormt geen reden de planbegrenzing aan te passen. Aangezien het gebied waarop de visie van initiatiefnemer ziet geen onderdeel uitmaakt van het plangebied is de jurisprudentie (die verlangt dat tijdig kenbaar gemaakt, voldoende concrete plannen die op hun merites kunnen worden getoetst worden meegenomen) niet van toepassing.

3.9 Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijze is er geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp omgevingsvergunning aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid en is ruimtelijk aanvaardbaar. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.