

## **Nota van beantwoording zienswijzen**

### **Ontwerpbestemmingsplan “Noordwest”**

#### *Inleiding*

De gemeenteraad heeft op 1 november 2016 besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor het ontwerpbestemmingsplan “Noordwest” en het bouwplan van de Lidl te Westeinde. Deze regeling maakt het mogelijk dat de procedures gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding en de bekendmaking van de verschillende besluiten tegelijk worden behandeld.

De ontwerpbesluiten hebben met de daarbij behorende stukken met ingang van 9 december 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 19 januari 2017). Gedurende deze periode is een ieder gerechtigd om zijn/haar zienswijze naar voren te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is in genoemde termijn zowel digitaal als in papieren versie te raadplegen geweest. Op 9 januari 2017 heeft voor beide ontwerpbesluiten een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

De zienswijzen die naar voren zijn gebracht op het ontwerpbestemmingsplan worden door de gemeenteraad behandeld.

#### *Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid (termijn)*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van 6 weken ontvangen. De indieners van de zienswijze hebben derhalve tijdig hun zienswijzen naar voren gebracht.

Hieronder worden de betreffende zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording, alsmede een conclusie.

**Zienswijze 1 – de heer H. Fredrikze**

**Samenvatting**

1. In de toelichting staat te lezen onder het kopje Vogelwijk / Maatschappelijke voorzieningen:  
*Het voormalige schoolgebouw aan de Ibisstraat is in gebruik genomen door huisartsenpraktijk(en)..... Ten slotte beschikt de wijk nog over een dierenartspraktijk, een huisartspraktijk, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk.*

De verwijzingen naar deze twee huisartsenpraktijken is onjuist.

2. Aandacht voor de bestemming van de paden tussen de woningen:

- Korhoenstraat 1 t/m 49 en Patrijsstraat
- Merellaan en Plevierstraat
- Plevierstraat en Patrijsstraat
- Garageplein Merellaan en Plevierstraat

Deze paden hebben de bestemming "Wonen" en zijn in eigendom van diverse particulieren. Het pad achter de woningen Korhoenstraat 51 t/m 63 is in eigendom van de bewoners en heeft de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Het betreffende pad heeft de bestemming verblijf, met als gevolg ongewenste extra verantwoordelijkheden en verplichtingen voor de eigenaren. Het pad achter de garages Merellaan 170 t/m 186 heeft de bestemming "Wonen".

**Gemeentelijke beantwoording**

In de onder punt 1 genoemde tekst van de toelichting is inderdaad geen sprake meer van huisartsenpraktijk, dierenartspraktijk en apotheek in de "Vogelwijk". De Toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.

De bestemming (punt 2) zoals het ontwerpbestemmingsplan "Noordwest" aangeeft is conform het vigerend bestemmingsplan "Vogelwijk". Binnen de bestemming "Wonen" gelden andere regels dan binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Het is niet duidelijk wat de betrokkene bedoelt 'met als gevolg extra verantwoordelijkheden voor de eigenaren'. Het bestemmingsplan is publiekrecht en de eigendomsituatie is privaatrecht. Het bestemmingsplan ziet niet op privaatrecht. De bepalingen uit het bestemmingsplan zorgen niet voor extra verantwoordelijkheid voor de eigenaren.

**Conclusie**

Deze reactie van betrokkene onder punt 1 is verwerkt in de Toelichting van het bestemmingsplan. Het benoemde onder punt 2 van deze zienswijze geeft geen aanleiding om de bestemming van de paden gelegen achter de woningen en het garageplein te wijzigen.

## **Zienswijze 2 – de heer van der Meijs**

Mogelijkheid tot parkeren van oldtimer-auto in eigen garage.

Betrokkene geeft aan sinds 2003 te beschikken over een 4,90 m lange oldtimer met een draaicirkel van ongeveer 11,5 meter. De oldtimer-auto moet recht gesitueerd worden voor de garage om vervolgens vooruit de garage in te rijden. Achteruit is geen optie omdat de bestuurder dan niet kan uitstappen (deur komt dan tegen de muur). Sinds de herinrichting van het parkeerterrein in 2014 moet de betrokkene 2x heen en weer steken om de auto in de garage te parkeren.

Betrokkene doet een drietal voorstellen om de oldtimer in de garage te parkeren:

1. Parkeerplaats direct tegenover de garage laten vallen; minste verandering op de herinrichting en is makkelijk om de oldtimer recht voor de garage te krijgen;
2. De in de ontwerpomgevingsvergunning aangegeven 4 parkeerplaatsen minimaal 1,80 meter op schuiven richting het nieuwe pand van de Lidl;
3. Parkeerplaats direct tegenover de garage permanent toewijzen aan de betrokkene.

## **Gemeentelijke beantwoording**

Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk om de auto te parkeren in de garage behorend bij de woning (zie artikel 6 lid 1 sub g van de regels het ontwerpbestemmingsplan ‘Noordwest’).

In het vorige bestemmingsplan “Steendijkpolder” was ook de mogelijkheid om de auto in de garage te parkeren. Het bestemmingsplan regelt echter niet de draaicirkels die nodig zijn ten behoeve van het parkeren.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met het feit dat de garage toegankelijk blijft voor het parkeren van de oldtimer (zie Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning Lidl te Westeinde).

## **Conclusie**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. (Dit wordt behandeld in de procedure van de omgevingsvergunning).

## Zienswijze 3 – de heer Knippenberg, tevens namens diversen bewoners

### Samenvatting

1. Het plan dient te passen in het ruimtelijke economisch beleid van de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Maassluis. Betrokkenen vragen zich af, naar aanleiding van de beschikbare stukken, of de provincie Zuid-Holland het plan en het nieuwbouwplan van de Lidl ook daadwerkelijk heeft ingezien. Aangezien dat een reactie op het plan als onderdeel van het wettelijk vooroverleg over het plan door de provincie niet is gegeven en evenmin blijkt dat een separaat advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland over het plan niet is afgegeven.
2. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan behoort naast het behoefteonderzoek ook aangetoond te worden dat er geen sprake is van ongewenste effecten in het kader van een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat. De betrokkenen geven aan dat in de plantoelichting hiervan niets is gebleken en evenmin dat de ladder van duurzame verstedelijking in acht is genomen. In de toelichting op het bestemmingsplan is niet aangetoond dat het plan voldoet aan het provinciaal belang.
3. In de detailhandelsvisie Maassluis 2012 is vastgesteld dat de supermarkt mag uitbreiden met circa 350 m<sup>2</sup> BVO (ongeveer 300 m<sup>2</sup> WVO). In de detailhandelsvisie is niet aangetroffen dat de Lidl mag uitbreiden tot een BVO van 1627 m<sup>2</sup> (is nu 947 m<sup>2</sup>) en een WVO tot 1127 m<sup>2</sup> (is nu 723 m<sup>2</sup>). Betrokkenen stellen de berekening van het aantal vierkante meters van het pand van de Lidl aan de Reigerstraat in twijfel. Betrokkenen constateren dat de omvang en de positie van de nieuwbouw van de Lidl niet overeenkomen in de beschreven winkelstructuur.
4. Betrokkenen zijn van mening dat het aantal verkeersbewegingen van auto's en vrachtwagens naast hinder van geluid ook andere vormen van hinder met zich meebrengen. Momenteel constateren betrokkenen dat het laden en lossen van de Lidl vóór 07:00 uur plaatsvindt. Door de nieuwe wijze van laden en lossen zal de overlast van laden en lossen wellicht strek afnemen, maar het aanrijden, insteken en weer weggrijden van de vrachtwagens zal daardoor zeker niet afnemen met alle gevolgen van dien.
5. Betrokkenen vragen zich af of in de gehanteerde parkeernormen ook rekening is gehouden met parkeerruimte voor medewerkers van in dit geval de Lidl, of gelden de parkeernormen alleen voor bezoekers? Zij concluderen dat in de praktijk toch een ander verkeersbeeld zal ontstaan dan uit de huidige berekeningen naar voren komt;
6. Betrokkenen stellen dat door de nieuwbouw van de Lidl er geen sprake meer is van een vrij uitzicht. Het vrije uitzicht vanuit de woningen wordt steeds verder beperkt door de oprukkende nieuwbouw. Dit zal ook effect hebben op de hoeveelheid zonlicht, voor met name de woningen aan de Dr. Jan Schoutenlaan 12 t/m 28 en Westeinde 1 t/m 17. Nergens in de stukken is een beschouwing of een berekening te vinden waarin aandacht besteed wordt aan deze aspecten;
7. Betrokkenen begrijpen niet dat de Lidl voor deze omvang en vorm van de nieuwbouw gekozen heeft. Betrokkenen stellen dat bij het ontwerp alleen gekeken is naar de wensen van de Lidl en niet naar de belangen van de omwonenden.
8. Betrokkenen verzoeken de gemeente de waarde van de relevante woningen omtrent het bouwplan van de Lidl voorafgaand aan de realisering van het bouwplan vast te stellen. Een onderzoek pas na 5 jaar, o.b.v. art 49 van de Wro achten de betrokkenen ontoereikend (planschade).

### **Gemeentelijk beantwoording**

1. De provincie is in de procedure van voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken. De adviescommissie detailhandel Zuid-Holland buigt zich over bestemmingsplannen waarin nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn opgenomen met een omvang van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte binnen de centra en 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte buiten de centra. Het pand van de Lidl is gelegen buiten de centra echter is er geen sprake van een bvo met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. De provincie heeft geen zienswijze naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan.
2. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid. In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de Lidl is de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling doorlopen. Door het toepassen van de coördinatieregeling had dit ook verwerkt moeten worden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.
3. In detailhandelsvisie Maassluis 2012 onder 4.6 Buurtwinkelcentra is aangegeven dat de supermarkt in Steendijkpolder met circa 350 m<sup>2</sup> BVO (± 300 m<sup>2</sup> WVO) mag uitbreiden. In september 2015 heeft de Lidl een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van de supermarkt. Het college heeft op het principeverzoek besloten medewerking te verlenen. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de Lidl wil uitbreiden tot een wvo van 1.127 m<sup>2</sup>. Het huidige pand aan het Westeinde heeft een wvo van 723 m<sup>2</sup>. Op grond van de detailhandelsvisie Maassluis mag de Lidl uitbreiden met 300 m<sup>2</sup> wvo. Dit houdt in dat het totale wvo 1.023 m<sup>2</sup> mag bedragen. Echter de uitbreiding behelst een plan 1.127 m<sup>2</sup> wvo. Dit houdt in dat er 104 m<sup>2</sup> meer wordt gebouwd dan op grond van de detailhandelsvisie mag worden uitgebreid. Uit het Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse rapport , d.d. 6 juli 2016, blijkt dat de modernisering van winkelcentrum Steendijkpolder in Maassluis resulteert in een versterking van de detailhandelstructuur en een verbetering van de consumentenverzorging, primair in de wijk Steendijkpolder en een deel in de Burgemeesterswijk. Hoewel de berekende marktruimte theoretisch in geringe mate wordt overschreden, betekent dit nog niet dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare effecten op de beoogde detailhandelstructuur. Verwacht wordt dat juist de effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging per saldo positief zullen zijn. Met dit rapport is aangetoond dat de effecten van de uitbreiding van Lidl in elk geval niet onaanvaardbaar voor winkelcentrum Koningshoek en andere aankoopplaatsen in de gemeente zijn. Naar aanleiding van deze zienswijze is artikel 6.3 van het bestemmingsplan aangepast met een voorwaardelijk verplichting beëindiging detailhandel.
4. In de nieuwe situatie is er minder geluidsoverlast. De bevoorrading gebeurt dicht bij het pand / in het pand. Lidl werkt voornamelijk met eigen distributeurs waardoor het aantal leveranciers per dag beperkt zal blijven tot 3 á 4. De tijden van bevoorrading worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar zijn aan voorschriften gebonden in het kader van

het activiteitenbesluit milieubeheer. Overtreding van deze voorschriften kunnen gemeld worden bij de DCMR Milieudienst Rijnmond.

5. In de gehanteerde parkeernormen is rekening gehouden met zowel het personeel als klanten. Omdat de Lidl is gevestigd in een klein winkelcentrum is de norm wijkcentrum van toepassing. De norm is 5,5 pp/100 m<sup>2</sup> bvo.
6. Uit jurisprudentie blijkt dat op voorhand geen recht bestaat op blijvend uitzicht. Dit geldt in het bijzonder in een binnenstedelijk gebied zoals in dit geval. Gezien de ligging van de nieuwbouw van de Lidl en de afstand naar de woningen zal er minimaal zonlicht vermindering optreden. Het nieuwe pand van de Lidl is lager dan de omliggende bestaande bebouwing. Daarbij komt dat Lidl naar aanleiding van de zienswijzen en het verzoek van de gemeenteraad de bouwhoogte heeft verlaagd naar maximaal 6 meter. Blad 3 van de plankaart is hierop aangepast.
7. De Lidl kiest voor het ontwerp van het gebouw. De gemeente toetst of het bouwplan voldoet aan onder andere welstand en constructie. Uit de ingediende constructiegegevens blijkt dat er geen bezwaar bestaat tegen het ontwerp van dit pand. Daarnaast is het plan nog getoetst op andere aspecten. Waaronder de inpasbaarheid, de parkeernorm, afstanden tot de omliggende bebouwing en de stedenbouwkundig aanvaardbaarheid. Uit de toetsing blijkt dat het bouwplan hieraan voldoet. Daarbij komt dat Lidl naar aanleiding van de zienswijzen en het verzoek van de gemeenteraad de bouwhoogte heeft verlaagd naar maximaal 6 meter. Blad 3 van de plankaart is hierop aangepast.
8. Een verzoek om planschade heeft een eigen regime en kan in de belangenafweging van dit besluit niet worden meegenomen. Voor een besluit op planschade dient een separaat verzoek te worden ingediend. Om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade moet er sprake zijn van een in de wet genoemde schadeoorzaak. Artikel 6.1 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) noemt de schadeoorzaken op. Echter, er moet sprake zijn van een onherroepelijk besluit. Dat wil zeggen dat er geen bezwaar of beroepprocedures lopen.

### **Conclusie**

De toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 2.3.2. aangepast (zoals vermeld onder punt 2 van deze zienswijze). Artikel 6 van het bestemmingsplan is aangepast (zoals vermeld onder punt 3 van deze zienswijze). De plankaart (blad 3) is aangepast met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte (zoals vermeld onder punt 7 en 8). Het benoemde onder de overige punten van deze zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 4 Li & Van Wieringen, namens de Gouden Kom

### Samenvatting

1. Belanghebbende onderneemt in het plangebied en ziet het ter plekke geldend werk- en leefklimaat aangetast door de ontwerpbesluiten. Daarnaast wijst de betrokkene erop dat het vertrouwensbeginsel is geschonden. In 2011 is een vernieuwing in het winkelcentrum Steendijkpolder geweest. Betrokkene had in dat opzicht niet behoeven en mogen verwachten dat er plotseling behoefte zou zijn aan een nieuw winkelpand. Tevens is betrokkene van mening dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, want Lidl mag op grond van haar detailhandel meer activiteiten verrichten dan in vergelijking met betrokkene die een horecabedrijf runt.
2. Betrokkene bestrijdt uitgangspunten, onderzoeken, conclusies en de daarop gebaseerde maatregelen van het gehele nieuwbouwproject en alle onderdelen van uw besluitvorming, tenzij zij expliciet aangeeft zich in een bepaald onderdeel of aspect te kunnen vinden, wat vooralsnog niet zo is.
3. Volgens betrokkene is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering en betoogt namelijk dat de Lidl voor deze plannen tot nieuwbouw nog goedkeuring is vereist van de betrokken Vereniging van Eigenaars (VvE). Betrokkene geeft aan dat er geen meerderheid is binnen de VvE en dat dat ook blijkt uit de zienswijze die de VvE heeft ingediend.
4. Indien een bestemmingsplan nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet het getoetst worden aan de ladder van duurzame verstedelijking. Betrokkene constateert dat het ontwerpbestemmingsplan niet getoetst is aan de ladder duurzame verstedelijking, de ontwerp-omgevingsvergunning van de Lidl daarentegen wel. Voor betrokkene blijft het onduidelijk waarom bestaande panden in de regio niet benut kunnen worden. Het blijkt voor betrokkene onhelder waarom de Lidl het pand aan de Reigerstraat 16 niet kan benutten, nu blijkt dat het pand leeg staat.
5. Volgens de betrokkene bevat de toelichting van het bestemmingsplan tegenstrijdigheden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt namelijk op pagina 25 gesproken over de eventuele uitbreiding van de Lidl en dat deze niet in het bestemmingsplan is meegenomen omdat hiervoor nog geen concreet verzoek is ingediend bij de gemeente. Vervolgens wordt op pagina 42 weer gesproken over de nieuwbouw plannen van de Lidl, waarin staat dat in onderhavig bestemmingsplan deze ontwikkelingen juist wel zijn opgenomen. Tevens is in de toelichting vermeld dat de Gemeente Maassluis enkel een supermarkt wil toestaan met een maximale omvang van circa 1.000 m<sup>2</sup> vvo.
6. Betrokkene betreurt ten eerste dat Lidl, zonder enig overleg met burens c.q. VvE leden, althans alle aangelanden, een eigen plan wil doordrukken. Betrokkene wil graag eigen onderneming onverkort, onbelemmerd en niet gehinderd door het voornemen van de Lidl voortzetten, maar wijst erop dat het ondernemersklimaat door de ontwerpbesluiten aanzienlijk wordt geschaad en nadeel zal ondergaan.
7. Het restaurant van betrokkene wordt ontnomen aan het aan- en uitzicht doordat het naastgelegen voetgangerspad en de daaraan grenzende parkeerplaatsen worden benut voor

de nieuwbouwplannen. Gasten hebben hierdoor geen uitzicht meer op een open ruimte, maar zullen tegen de Lidl aankijken. Door het vergroten van de Lidl wordt het restaurant aan het zicht onttrokken, met daarbij het risico op inbraken / overvallen. De veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (VRR) heeft geen advies gegeven over de bereikbaarheid van hulpdiensten en of deze wel is gewaarborgd in het winkelcentrum Steendijkpolder en verzoekt daarom nader onderzoek.

8. Betrokkene stelt dat een behoorlijk aantal (lees: wezenlijk en substantieel) parkeerplaatsen verloren gaan door de nieuwbouwplannen van de Lidl. Hoewel er ook nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden, wordt hiermee de afstand tussen de winkels en parkeerplaatsen ernstig vergroot. In het nieuwe parkeerplan is niet duidelijk of er ook rekening is gehouden met mindervaliden. Tevens blokkeert het nieuwe pand het restaurant van cliënt, waardoor het laden en lossen bemoeilijkt gaat worden. Daarnaast is voor betrokkene onduidelijk hoe de groenvoorziening bij de nieuwe parkeerplaatsen is ingericht. Indien sprake is van een toename van verharde oppervlakte, dan dient binnen het gebied gecompenseerd te worden, aangezien de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren.
9. Betrokkene concludeert dat op de plankaart is aangegeven dat een horecabedrijf in categorie 1 gevestigd mag worden. Dit zou inhouden dat het restaurant De Gouden Kom in strijd handelt met het ontwerpbestemmingsplan. En beroept zich op het overgangsrecht van de planregels van het bestemmingsplan.
10. Betrokkene geeft aan veel onduidelijkheid te hebben over de verschillende definities in de planregels. Betrokkene is van mening dat met de nieuwbouwplannen van de Lidl een perifere detailhandel ontstaat, wat in strijd zou zijn met het ontwerpbestemmingsplan.
11. Betrokkene stelt dat aangetoond is dat de ontwerpomgevingsvergunning in strijd is met het ontwerpbestemmingsplan en de planregels in artikel 35 aangeven dat het bouwplan van de Lidl niet als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo valt, kan de ontwerpomgevingsvergunning niet worden verleend.
12. Betrokkene verlangt verduidelijking waarom de aspecten van ruimtelijke ordening geen belemmering zullen opleveren bij uitbreiding van de supermarkt met een nadere onderbouwing. Daarnaast wil betrokkene er op wijzen dat het plan absoluut niet past binnen het gemeentelijk beleid. Dat blijkt uit het feit dat het plan niet in de Structuurvisie 2012-2025 is genoemd. De Detailhandelsvisie laat zien dat er ruimte is voor een uitbreiding van circa 200 m<sup>2</sup> wvo, terwijl de Ruimtelijke onderbouwing spreekt over 300 m<sup>2</sup> wvo. Tot slot is het plan ook in strijd met het provinciaal beleid, namelijk die van Programma Ruimte 2014.
13. Geen van de omgevingsaspecten is, volgens de gemeente en aanvrager, een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling: een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat zou zijn gegarandeerd. Betrokkene betwist deze gang van zaken, aangezien het onderzoek naar omgevingsaspecten verschillende gebreken vertoont.
  - A. Er is geen sprake van een recent bodem- en grondwateronderzoek, waardoor de gemeente privaatrechtelijk haar rechtsplicht naar haar publieksrechtelijke kennis en verjaringsplicht niet vervuld. Daarnaast stelt de ruimtelijke onderbouwing dat het onderzoek uit 2012 is uitgevoerd met een asbestonderzoek. Betrokkene geeft aan dat dit niet een volledig onderzoek is geweest aangezien er geen asbestinspectie is uitgevoerd ter plaatse van het Westeinde 24 en 26 te Maassluis.



- B. Extra akoestisch onderzoek is noodzakelijk aangezien er een uitbreiding komt van de (koel)installaties en de situatie qua laden en lossen zal wijzigen. In het ontwerpbestemmingsplan is geen regel opgenomen dat het laden en lossen van de Lidl enkel overdag gaat plaatsvinden. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat het gebruik van winkelwagens beschouwd moeten worden als indirecte hinder omdat ze niet binnen de grenzen van de inrichting rijden. Aangezien klanten in en uit het pand lopen met winkelwagens, zal dat zeker geluid produceren binnen de grenzen van de inrichting.
- C. Blijkens de waterparagraaf bestaat er een niet te verwaarlozen kans op waterschade. Uit het onderzoek is gebleken dat in geen geval de afwaterriolering op een hemelwatervoorziening mag worden aangesloten. In dat opzicht is het voor betrokkene onbegrijpelijk dat het ontwerpbestemmingsplan weinig tot geen mogelijkheden bevat om het watersysteem en – beheer te verbeteren.
- D. Met de NIBm-tool is een berekening geweest wat de fijn stofbelasting en stikstofbelasting zou bedragen in 'worst-case scenario'. In de ruimtelijke onderbouw is van 333 voertuigbewegingen per dag uitgegaan, wat in feite geen 'worst-case scenario' is. De 333 voertuigbewegingen zijn namelijk een bijdrage van het extra verkeer. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat gewaarborgd kan worden aangezien onduidelijk blijft of de fijn stofbelasting en stikstofdioxide, van de totaliteit van bezoekend verkeer de grenzen overschrijdt.
- E. Uit het archeologisch booronderzoek blijkt dat het om een verkennend veldonderzoek gaat. Verkennend impliceert en duidt erop dat nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Betrokkene kan daarom de bevinding uit het onderzoek niet onderbouwen en verlangt nader onderzoek.
- F. Voor de Flora en fauna is geen passende beoordeling uitgevoerd, namelijk een quickscan. Een quickscan impliceert niet dat er een gedegen en volledig onderzoek is geweest. De nieuwbouw plannen liggen in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten zuiden van het plangebied ligt de Nieuwe Waterweg op circa 650 meter afstand. Ten westen liggen de Oranjeplassen op circa 750 meter afstand van het plangebied. De conclusie dat het plangebied geheel buiten het Natuurnetwerk valt is daarom onvolledig onderbouwd. Daarnaast zijn tijdens het verkennend veldbezoek enkele vogels waargenomen, zoals de kauw en merel. Tevens zijn er waarnemingen bekend van laatvlieger en ruige dwergvleermuis (zwaar beschermde diersoorten). Het verkennende veldbezoek heeft geen sporen van aanwezigheid aangetroffen, daarom is het zeer noodzakelijk om nader onderzoek te plegen. Er bestaat volgens de quickscan immers een mogelijkheid dat de Noordoostzijde van het gebouw een vaste rust- of verblijfsplaats voor vleermuizen is.

### **Gemeentelijke beantwoording**

1. In 2011 heeft een renovatie van het winkelcentrum plaatsgevonden. Deze renovatie zag met name op het vernieuwen van de luifels van het winkelcentrum in zijn geheel. In 2016 heeft de Lidl een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De gemeente dient een aanvraag omgevingsvergunning te behandelen en te toetsen. Het is niet duidelijk waarom hiermee het vertrouwensbeginsel is geschonden.

Betrokkene is van mening dat het gelijkheidsbeginsel is geschaad. Het is onduidelijk wat de betrokkene hiermee bedoeld. De Lidl is detailhandel en betrokkene heeft een restaurant (Horeca).

2. Betrokkene bestrijdt uitgangspunten, onderzoeken, conclusies en de daarop gebaseerde maatregelen. Wij hebben alle relevante onderzoeken getoetst en constateren dat het bouwplan en bestemmingsplan uitvoerbaar is. Betrokkene onderbouwt zijn twijfels niet. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.
3. De aanwezigheid van zakelijke rechten is in beginsel niet doorslaggevend. Dit is slechts anders indien evident is dat deze aanwezigheid aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat en tevens vaststaat dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht zal worden overgegaan.

Door de VvE is geen zienswijze naar voren gebracht tegen de ontwerpbesluiten. We gaan er derhalve vanuit dat de VvE niet tegen het plan is en het plan binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.

4. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten. Geen van deze omgevingsaspecten is een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling: een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat is gegarandeerd. Tevens is in deze ruimtelijke onderbouwing de ladder van duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling doorlopen. Door het toepassen van de coördinatie-regeling had bovenstaande ook verwerkt moeten worden in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit in de Toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Lidl is eigenaar van een aantal panden en bepaalt zelf welk pand verbouwd wordt. De gemeente beoordeelt het verzoek. Zodra het nieuwe pand in het Westeinde wordt opgeleverd wordt het pand aan de Reigerstraat niet meer voor detailhandel gebruikt. Met de Lidl zijn hierover afspraken gemaakt, welke in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd.

5. Er is inderdaad sprake van een tegenstrijdigheid in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In de Toelichting is niet goed verwoord dat het pand van de Lidl vergroot mag worden naar 1.127 m<sup>2</sup> vvo. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit in de Toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.
6. Betrokkene kan op grond van het bestemmingsplan zijn onderneming voortzetten. Het is niet duidelijk hoe de betrokkene in zijn onderneming wordt geschaad of nadeel ondervindt van de ontwerpbesluiten. Naar onze mening is daar geen sprake van.
7. Uit jurisprudentie blijkt dat op voorhand geen recht bestaat op blijvend uitzicht. Dit geldt in het bijzonder in een binnenstedelijk gebied zoals in dit geval. Om het risico van inbraken / overvallen te verkleinen, is aan Lidl verzocht om in de gevels zoveel mogelijk glas aan te brengen waardoor duidelijke zichtlijnen / doorkijken ontstaan. Lidl heeft naar aanleiding van dit verzoek de geveltekening van nieuwbouw aangepast. De Veiligheidsregio is betrokken geweest in het proces van het bestemmingsplan en heeft aangegeven akkoord te zijn met het verwerken van haar reactie. De aanvraag omgevingsvergunning is tevens voor advies aan de Veiligheidsregio Rotterdam- Rijnmond voorgelegd. De brandweer maakt deel uit van deze organisatie en heeft de bereikbaarheid voor hulpdiensten akkoord bevonden.

8. Het plan bevat 3 minder valide parkeerplaatsen. De gemeente deelt niet de mening van betrokkene dat de afstand tussen de nieuwe parkeerplaatsen en de winkels ernstig wordt vergroot. In het parkeerbeleid wordt onder directe omgeving verstaan het gebied binnen een straal van 100 meter rond het bouwplan. Bij het herinrichten van het parkeerterrein wordt een specifieke locatie aangewezen voor het laden en lossen. Tevens wordt bij het herinrichten aandacht geschonken aan de groenvoorziening. De uitbreiding van het pand zorgt niet voor extra verhard oppervlakte. Er is immers al sprake van verhard oppervlakte vanwege de nu reeds aanwezige parkeerplaatsen. In de Toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 5.11.3 opgenomen dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren.
9. In het bestemmingsplan ‘Steendijkpolder’ (vastgesteld 14 december 2010) valt het restaurant onder categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten”. Conform de Nota Horecabeleid 2012 van de Gemeente Maassluis valt het restaurant onder categorie 2 Horeca. In bijlage 2 van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat een restaurant valt onder Categorie 2. Per abuis is dit niet goed overgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit in de regels (artikel 6) van het bestemmingsplan aangepast.
10. Naar aanleiding van de zienswijze is de redactie van de definities in artikel 1 van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals beoordeeld. Hieruit is vastgesteld dat in de meest recente bestemmingsplannen een vergelijkbare / dezelfde definities zijn opgenomen. Onder een perifere detailhandel wordt niet de Lidl verstaan. Bij een perifere detailhandel moet gedacht worden aan o.a. detailhandel in auto’s, boten, caravans enz, tuincentrum, bouwmarkten grootschalige meubelbedrijven (zie art 1.65 van het bestemmingsplan).
11. Naar aanleiding van de zienswijze is artikel 35 van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals beoordeeld. Gebleken is dat dit artikel niet juist is verwoord; “behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan” moet hier worden toegevoegd. Dit artikel is naar aanleiding van de zienswijze in het bestemmingsplan aangepast.
12. De provincie is in de procedure van voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken. De provincie heeft geen zienswijze naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conform het provinciaal beleid. Uit het Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse rapport , d.d. 6 juli 2016, blijkt dat de modernisering van winkelcentrum Steendijkpolder in Maassluis resulteert in een versterking van de detailhandelstructuur en een verbetering van de consumentenverzorging, primair in de wijk Steendijkpolder en een deel in de Burgemeesterswijk. Hoewel de berekende marktruimte theoretisch in geringe mate wordt overschreden, betekent dit nog niet dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare effecten op de beoogde detailhandelstructuur. Verwacht wordt dat juist de effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging per saldo positief zullen zijn. Met dit rapport is aangetoond dat de effecten van de uitbreiding van Lidl in elk geval niet onaanvaardbaar voor winkelcentrum Koningshoek en andere aankoopplaatsen in de gemeente zijn. Naar aanleiding van deze zienswijze is artikel 6.3 van het bestemmingsplan aangepast met een voorwaardelijk verplichting beëindiging detailhandel.
13. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze zijn de onderzoeken / rapporten nogmaals beoordeeld.
  - A. Er is gebruik gemaakt van 4 verschillende bronnen om de bodemkwaliteit te beoordelen, zie ook blz. 5/7 van het rapport van MWH Global van 28 juni 2016. Deze 4 bronnen zijn:

1) Hbb-locaties, 2) bodemkwaliteitskaarten, 3) Wbb-gevallen en 4) de beschikbare bodemonderzoeken zoals gemachtigde namens betrokkene aanvoert. Uit al deze gegevens concludeert MWH Global dat er in de zandige toplaag geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen. Gezien de ligging van de toekomstige uitbreidingslocatie (met name het onderzoek van Agel) en de overige bekende informatie acht MWH Global dat de beschikbare onderzoeken representatief van de bodemkwaliteit ter plaatse van de uitbreiding. Daar gebruik te maken van 4 bronnen, waaronder slechts één de bodemonderzoeken betreft is er veel uitgebreider gekeken dan wanneer er opnieuw een bodemonderzoek zou zijn uitgevoerd. Uit al deze gegevens blijkt dat een consistent beeld gedurende jaren waarin de onderzoeken hebben plaatsgevonden. Aangezien de locatie al sedert de bouw van de huidige Lidl al in gebruik is als supermarkt hebben er sindsdien ook geen bodembelastende activiteiten plaatsgevonden. Dan is consistentie van de bodemkwaliteit daarmee ook verklaard. Als de Lidl gaat bouwen dan is er voor het heien geen saneringsverplichting volgens MWH Global aangezien het slechts plaatselijke verdringing betreft en de klei die wordt uitgegraven dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De zandige toplaag kan binnen het projectgebied worden hergebruikt. Deze handelwijze met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning worden verbonden door de gemeente.

- B. De omvang en tijden van bevoorrading worden niet vastgelegd middels een bestemmingsplan. Deze zijn aan voorschriften verbonden in het kader van het activiteitenbesluit milieuhinder. Overtredingen van deze voorschriften kunnen gemeld worden bij de DCMR Milieudienst Rijnmond. Ten opzichte van de huidige situatie blijft het geluidsaspect ten aanzien van de winkelwagentjes beperkt. Het betreft hier namelijk indirecte geluidshinder en dit heeft op de totale geluidsproductie van de Lidl geen of nauwelijks invloed waardoor het buiten beschouwing is gelaten.
- C. Voor het inrichten c.q. herinrichten van nieuwe stedelijke gebieden wordt gekozen voor het realiseren van een duurzaam en integraal watersysteem. Hierbij wordt als regel aangehouden dat toename van verharding gecompenseerd dient te worden. In basis zal dit geschieden binnen het bemalingsgebied en de technisch oplossing wordt door de gemeente getoetst. De vorm van compensatie is niet vooraf bepaald. In paragraaf 5.11.3 van de Toelichting ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen het uitgangspunt is dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren.
- D. De supermarkt wordt uitgebreid, er is geen sprake van een nieuwe functie. Met de NIBM-tool is berekend wat in een worst-case scenario de fijn stofbelasting (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) is in ug/m<sup>3</sup>. Dit is een berekening inclusief de extra voertuigbewegingen. Er is dan ook met meer voertuigen rekening gehouden. Uitgaande van een totaal aantal van 1.021 voertuigbewegingen per dag, waarvan het aandeel 1% vrachtverkeer is (8 vrachtwagenbewegingen per etmaal), kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van alle voertuigbewegingen niet in betekenende mate bijdragen aan hoge concentraties fijn stof en stikstofdioxide. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.
- E. Het rapport over het archeologische bureauonderzoek en het verkennende veldonderzoek Maassluis-Westende (Aeres Milieu, Boxtel; Rapport AM 15408; Januari

2016) is getoetst door een van de vaste archeologisch adviseurs van de gemeente. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de stappen zoals beschreven in het beleid van de gemeente. Conform de gespecificeerde archeologische verwachting en het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat ca. minimaal 3 meter grond is opgebracht en tot zeker ca. 4 m diepte een lage archeologische verwachting geldt. Het advies van Vestigia luidde dan ook dat de conclusie van Aeres Milieu voor vrijstelling van het terrein in het kader van archeologieplicht kon worden gevolgd (op basis van de in het rapport vermelde randvoorwaarden: geen diepere onderkeldering dan 3 - 4 m en alleen fundering d.m.v. heipalen). De initiatiefnemer heeft daarmee voldaan aan zijn onderzoeksplicht.

- F. De quickscan wordt normaliter als verkennend onderzoek gebruikt voor het aantonen van de potentiële aanwezigheid van beschermde flora en fauna. De quickscan is een algemeen geaccepteerd, deugdelijk en goedgekeurd middel. Slechts indien uit de quickscan naar voren komt dat (aangenomen mag worden dat) er natuurwaarden in het geding zijn zal dit leiden tot een nader onderzoek. Een nader onderzoek is niet gebruikelijk nog nuttig wanneer de quickscan geen waarden aantoont. De biotoop geschiktheid zal door de sloop en nieuwbouw niet wijzigen aangezien het terrein een stedelijk karakter heeft en behoud. Overigens is het terrein al eerder in 2014 volledig heringericht in het kader van rioolwerkzaamheden. Op basis van het veldbezoek en op basis van het bronnenonderzoek is een voldoende goed beeld te vormen van de locatie en de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Er is voldaan aan alle gestelde natuurwetgeving. Op basis van de bevindingen is een aanvullend onderzoek niet nodig.

### **Conclusie**

De toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 2.3.2 en 2.4.8 aangepast (vermeld onder punt 5 van deze zienswijze). In de regels is artikel 6 aangepast zodat er een horecavestiging uit ten hoogste categorie 2 is toegestaan (vermeld onder punt 9 van deze zienswijze). In de regels is artikel 35 aangepast (zoals vermeld onder punt 11 van deze zienswijze).

Het benoemde onder de overige punten van deze zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## STAAT VAN WIJZIGINGEN

### Toelichting:

1.1 toegevoegd wordt: *Binnen het bestemmingsplan wordt de nieuwbouw (verruiming) van de Lidl op de bestaande locatie aan het Westeinde mogelijk gemaakt;*

1.3 achter Componistenbuurt-Noord wordt toegevoegd: *(gedeeltelijk);*

1.4 toegevoegd wordt: *Wel wordt de nieuwbouw (verruiming) van de Lidl op de bestaande locatie aan het Westeinde mogelijk gemaakt;*

2.3.2 Toegevoegd wordt *de ladderonderbouw van de Lidl, als opgenomen in de Ruimtelijke onderbouw van Lidl, aangezien de coördinatie-regeling is toegepast. De Ruimtelijke onderbouw zelf wordt toegevoegd als **bijlage 1**;*

2.3.3 Toegevoegd wordt: *De nieuwbouw (uitbreiding) van de Lidl voorziet in een kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur, waarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Programma Ruimte;*

2.4.8 Detailhandelsvisie Maassluis (2012) onder de kopjes **Winkelaanbod** en **Visie op hoofdlijnen**. *Tekst wordt aangepast met inachtneming nieuwbouw Lidl;*

3.3.2 Functionele structuur onder het kopje **Vogelwijk**: *tekst wordt gewijzigd in: Het voormalige schoolgebouw aan de Ibisstraat is in gebruik genomen door een kerkgenootschap.... Ten slotte beschikt de wijk nog over een fysiotherapiepraktijk;*

5.1 toegevoegd wordt: *Ten behoeve van de nieuwbouw (uitbreiding) van de Lidl aan het Westeinde is een separate ruimtelijke onderbouw opgesteld (zie Bijlage 1), waarin de relevante milieuaspecten voor deze ontwikkeling nader zijn onderzocht en onderbouwd;*

5.2 onder het kopje **onderzoek en conclusie** wordt toegevoegd: *De nieuwbouw (uitbreiding) van de Lidl is relatief kleinschalig van aard. Hierdoor zal de vaststelling van dit bestemmingsplan geen significante negatieve milieueffecten tot gevolg hebben. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen;*

In paragraaf 5.3.3 en 5.6.2 en 6.2 worden verwijzingen opgenomen naar de ruimtelijke onderbouw voor Lidl (bijlage 1);

6.1 toegevoegd wordt: *...behoudens de ontwikkeling van Lidl, waarvoor anterieure afspraken zijn vastgelegd.*

## **Regels:**

6.1 onder d: *categorie 1 wordt gewijzigd in categorie 2*

6.2.1 wordt aangevuld met onderdeel c: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' is een overkapping met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m toegestaan. Daarmee komt de vorige c. nu onder d. te vallen.

Toegevoegd wordt lid 6.3 Specifieke gebruiksregels:

### *6.3.1 Voorwaardelijke verplichting beëindiging detailhandel*

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is vanaf 2 jaar na de bouwkundige oplevering van het nieuw te realiseren pand aan de Westeinde 32-34 geen detailhandel toegestaan, in afwijking van het bepaalde in lid 6.1 onder a.

Het bepaalde in lid 6.1 onder b. komt daarmee te vervallen.

Aan artikel 35 sub c. wordt toegevoegd '*... , behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan.*'

## **Verbeelding**

Op blad drie is voor de locatie Lidl (winkelcentrum Westeinde) de bouwhoogteaanduiding aangepast van 7,5 naar 6 binnen de bestemming Gemengd-3

Op blad drie is voor de locatie Lidl (winkelcentrum Westeinde) een aanduiding (sba-ok) opgenomen binnen de bestemming Gemengd-3