

Raadsvoorstel (openbaar)



1500 Afdeling ROVM

zaaknummer	Z-14-09917	registratienummer	ADV-17-04622
opsteller advies	mevrouw mr. A.G.M. Hewitt	doorkiesnummer	010-5931807
Directeur/afdelingshoofd	de heer ir. J.A. Freie	datum advies	4 mei 2017
portefeuillehouder(s)	de heer A.G.M. Keijzer	agendering	bespreekstuk
medeparaaf afdeling(en)		datum besproken	8 mei 2017

onderwerp **Aangepast raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Noordwest**

Besluit college van B en W d.d. 16 mei 2017

Onderwerp: bestemmingsplan Noordwest

Registratienummer: ADV-17-04622

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Noordwest (incl. Staat van wijzigingen);
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Noordwest" met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-Va02 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het aangepaste raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Conform besloten B en W
d.d. 16 mei 2017

Besluit gemeenteraad

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als vastgesteld in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Noordwest (incl. Staat van wijzigingen);
2. Het bestemmingsplan "Noordwest" met met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-Va02 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Besluit gemeenteraad
d.d. 6 juni 2017

Met inachtneming van het
amendement 'bestemmingsplan
Noordwest d.d. 6 juni 2017

Zonder hoofdelijke stemming
aangenomen



Bestuurssamenvatting

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Noordwest" zijn zienswijzen naar voren gebracht. Daarnaast heeft Lidl de aanvraag voor de nieuwbouw aangepast. Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Noordwest (ADV-16-03752)
- Advies B en W Ontwerpbestemmingsplan Noordwest (ADV-16-04233)
- Raadsvoorstel toepassen coördinatieregeling (ADV-16-03749)

Inhoud/toelichting**Aanpassing raadsvoorstel**

Op 7 maart 2017 heeft het college besloten het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Noordwest aan de gemeenteraad voor te leggen ter besluitvorming. Echter, in de raadscommissie van 11 april 2017 heeft de raad bij afronding van de eerste termijn wethouder Keijzer verzocht met Lidl in gesprek te gaan om te bezien of en in hoeverre het bouwplan voor de nieuwbouw van supermarkt Lidl kan worden aangepast. Reden voor dit verzoek was een aantal naar voren gebrachte zienswijzen van omwonenden die het bouwplan te groot vinden. Daarop heeft op 14 april jl. een gesprek plaatsgevonden met wethouder Keijzer.

Op 12 mei 2017 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Lidl en een aantal omwonenden. Naar aanleiding van dit gesprek en het eerdere verzoek van de raad heeft Lidl besloten het bouwplan aan te passen. De aanpassing ziet op de bouwhoogte. In de oorspronkelijke aanvraag was sprake een schuin dak met een hoogte van 5,28 meter naar 7,57 meter. Door de aanpassing is nu sprake van een schuin dak van 4,5 meter naar 6 meter.

Nieuwe aanvraag, nieuwe procedure?

De hoofdregel is dat bij toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) een aanvraag kan worden aangevuld of gewijzigd tot het moment dat een ontwerpbesluit is genomen en ter visie is gelegd. Daarna is aanvulling of wijziging in principe niet meer mogelijk, tenzij een tweede ontwerpbesluit wordt genomen.

Vanuit de jurisprudentie is hierop een uitzondering gemaakt, namelijk wanneer sprake is van een zo genoemde ondergeschikte wijziging. De Raad van State heeft geoordeeld dat van geval tot geval moet worden beoordeeld of er sprake is van een dergelijke ondergeschikte wijziging waarbij naar de specifieke omstandigheden van het geval moet worden gekeken. De Afdeling betreft in zijn overwegingen de volgende omstandigheden:

- de aard en omvang van de wijzigingen, zowel op zichzelf beschouwd, als in relatie tot het gehele bouwplan en zijn omgeving;
- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan;
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen;
- of derden in hun belang worden geschaad door de wijziging.

Alleen wijzigingen van ondergeschikte aard mogen in het definitieve bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning worden opgenomen, zonder dat de uov opnieuw moet worden opgestart.

De aanpassing van het bouwplan van Lidl ziet op een verlaging van de bouwhoogte van het plan, ingegeven door de naar voren gebrachte zienswijzen en op het verzoek van de raad om te bezien in hoeverre het bouwplan kan worden aangepast. Ondanks het feit dat de aanpassing van het bouwplan door de verlaging van 1,5 meter fors is qua beleving (aangezicht, behoud van uitzicht) valt het juridisch gezien onder een wijziging van ondergeschikte aard. Zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot het gehele plan en zijn omgeving is de aanpassing ondergeschikt. De verlaging heeft namelijk geen invloed op de overige onderdelen van het bouwplan. De te bebouwen oppervlakte blijft gelijk en ook in pandig vinden geen wijzigingen plaats. Daarbij komt dat ook de uiterlijke

verschijningsvorm gelijk blijft. De aanpassing is opnieuw voorgelegd aan de welstandscommissie, die eerder al akkoord hebben gegeven op het oude plan. Ook de wijziging van de hoogte en daarmee het aangepaste plan is als positief door welstand beoordeeld. Kortom, de verlaging heeft dan ook een *positieve* invloed op de omgeving omdat omwonenden nu meer uitzicht hebben dan voor de aanpassing en het bouwplan minder massaal overkomt.

Kijkend naar jurisprudentie van de Afdeling¹ kan dan ook worden geconcludeerd dat de verlaging van het schuine dak met maximaal 1,5 meter ten opzichte van het gehele bouwplan als ondergeschikt kan worden aangemerkt, ondanks het feit dat de verlaging an sich fors is waardoor een andere beleving ontstaat. De ruimtelijke uitstraling en bovengrondse situering blijft ongewijzigd (de locatie en de footprint blijven ongewijzigd) en het effect op de omgeving van omwonenden is positief. Daardoor is het niet noodzakelijk om een nieuwe aanvraag in te dienen en de ruimtelijke procedure opnieuw te doorlopen. Er kan worden volstaan met een aanpassing in de aanvraag en een wijziging in het bestemmingsplan op het aangepaste plan.

De wijziging van het bestemmingsplan houdt in dat de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte van 7,5 meter bouwhoogte zal worden aangepast naar 6 meter. De Staat van wijzigingen zal ook hierop worden aangepast.

Dat is de reden dat nu een aangepast raadsvoorstel voorligt.

Inhoud

Om te voldoen aan de actualisering-en digitaliseringverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente Maassluis bezig haar bestemmingsplannen te herzien. In dit kader van de actualisering is het onderhavig bestemmingsplan Noordwest opgesteld. Het bestemmingsplan kent een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Het bestemmingsplan heeft voor het grootste deel een conserverend karakter de gerealiseerde resp. vergunde bouwplannen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Door het toepassen van de coördinatieregeling is het bouwplan nieuwbouw Lidl te Westeinde in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 9 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen tot en met 19 januari 2017. . Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Noordwest. De zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Daarnaast is sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van wijzigingen die als bijlage bij deze Nota is opgenomen.

De naar voren gebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn in de Nota beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Noordwest" samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording (zie bijlage). Deze nota maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning

De naar voren gebrachte zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning worden door het college behandeld. De Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning "Lidl te Westeinde" is ter kennisgeving bij dit Raadsvoorstel toegevoegd (zie bijlage). Het college dient na vaststelling

¹ o.a. ECLI:NL:RBUTR:2011:BP4990 en ECLI:NL:RVS:2013:BZ2530

van het bestemmingsplan een besluit te nemen over de beantwoording Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Lidl Westeinde.

Hoorcommissie zienswijzen ontwerpbestemmingsplannen

Op 23 februari 2017 heeft een vergadering van de hoorcommissie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordwest plaatsgevonden. De hoorcommissie heeft als specifieke taak het horen van degenen die zienswijzen hebben ingediend over een ontwerpbestemmingsplan, in casu het bestemmingsplan Noordwest. In deze commissie worden betrokkenen in de gelegenheid gesteld hun ingebrachte zienswijze nader toe te lichten c.q. te verduidelijken. Dhr. Knippenberg, Van der Meijs en Frerikze hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het verslag van deze vergadering is aan de raadsleden toegestuurd.

Verdere procedure bestemmingsplan

Na vaststelling zal het voorliggende bestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer deze belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp kenbaar hebben gemaakt, of tegen die onderdelen die de raad gewijzigd heeft vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking en is onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld. Wanneer er wel beroep is ingesteld maar geen sprake is van een verzoek om voorlopige voorziening, dan treedt het plan na de beroepstermijn in werking maar is pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan inzake het beroep. Is wel een voorlopige voorziening gevraagd dan treedt het plan in werking nadat door de voorzieningenrechter op het verzoek is beslist. Omdat de coördinatieregeling van toepassing is verklaard op zowel de aanvraag van Lidl als het bestemmingsplan Noordwest, zullen beide besluiten als één besluit worden aangemerkt waartegen in één keer beroep bij de Raad van Staten open staat.

Besluit ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan met plannaam "Noordwest" en met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-Va02 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening elektronisch vastgelegd en kan als zodanig in die vorm worden vastgesteld.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan bevat een ontwikkeling in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro jo. 6.2.1. Bro.

In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd. Voor de nieuwbouw van de Lidl te Westeinde is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele en organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Juridische consequenties

Tegen het vaststellingsbesluit kan door belanghebbenden direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer deze belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp kenbaar hebben gemaakt, of tegen die onderdelen die de raad gewijzigd heeft vastgesteld. Verder vormt het bestemmingsplan vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de handhaving. Omdat de coördinatieregeling van toepassing is verklaard op zowel de aanvraag van Lidl als het bestemmingsplan Noordwest, zullen beide besluiten als één besluit worden aangemerkt waartegen in één keer beroep bij de Raad van Staten open staat.

Communicatieparagraaf

Het vaststellingsbesluit (incl. beroepstermijn) zal als te doen gebruikelijk bekend worden gemaakt in de Schakel, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken zullen gedurende de beroepstermijn ter inzage worden gelegd en elektronisch raadpleegbaar zijn. De indieners van zienswijzen ontvangen een afschrift van de gemeentelijke beantwoording van hun zienswijzen, waarbij zij tevens worden geïnformeerd over de rechtsmiddelen.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. De raad voor te stellen de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording als vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Noordwest (incl. Staat van wijzigingen);
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Noordwest" met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-Va02 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

Bijlagen

1. Ontvangen zienswijzen;
2. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Noordwest ;
3. Staat van wijzigingen;
4. Het bestemmingsplan Noordwest;
5. Ter kennisgeving Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Lidl te Westeinde.
6. Brief Lidl d.d. 15 mei 2017 verzoek tot aanpassing aanvraag met bijlagen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester wethouders d.d. 16 mei 2017;

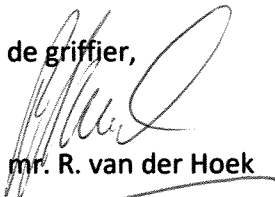
met inachtneming van het op 6 juni 2017 aangenomen amendement 'bestemmingsplan Noordwest'

besluit

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als vastgesteld in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Noordwest (incl. Staat van wijzigingen);
2. Het bestemmingsplan "Noordwest" met met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-Va02 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

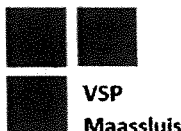
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van **6 juni 2017**.

de griffier,


mr. R. van der Hoek

de voorzitter,


dr. T.J. Haan



Amendement bestemmingsplan Noordwest

De raad van de gemeente Maassluis, bijeen op 6 juni 2017,

overwegende,

- dat met het voorliggende bestemmingsplan ook de nieuwbouw van de supermarkt in het winkelcentrum Westeinde mogelijk wordt gemaakt;
- dat dit een forse uitbreiding betreft ten opzichte van de bestaande supermarkt, waarmee er een impuls wordt gegeven aan economische structuur van het winkelcentrum en daarmee het voorzieningenniveau voor de inwoners in Maassluis West verhoogt;
- dat uitbreiding echter ook meer verkeersbewegingen en parkeerdruk oplevert en de winkelgevels dichterbij de omliggende woningen komen;
- dat omwonenden daar bezwaar tegen kenbaar hebben gemaakt en daarop de initiatiefnemer het bouwplan aanzienlijk heeft verlaagd, maar het bruto winkeloppervlakte niet is verkleind;

wijzig:

- de plankaart bij het bestemmingsplan Noordwest door het bouwvlak van de supermarkt in winkelcentrum Westeind (gemarkeerd met GD-3) met 0,45 meter te verkleinen, zodat de zuidoostelijke gevel verder van de bestaande woningen af komt te staan, zoals weergegeven de bijlage met een overzichtsschets;

en gaat over tot de orde van de dag,

S.B. Kuiper (PvdA)

C. Bronsveld (CDA)

G. van der Wees (VVD)

L.A. Eijsspoet (D66)

G.J. Enzerink (MR)

J. van der Maarel (VSP)

RAADSBSLUIT:

6 JUN 2017

u.c.

unaniem
aangenomen

Amendement overzichts schets

- Vervallen oppervlakte bouwvlak
- Bebouwingslijn

10 meter

0.45m

