Raadsvoorstel

Omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen ‘Vomar Maarten Kruytstraat’

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 31augustus 2021
Portefeuillehouder:	: R. ter Hark
Programma	:
Zaaknummer	: 73542

Voorgesteld besluit

I) de Nota van beantwoording zienswijzen ‘Vomar Maarten Kruytstraat’ vast te stellen;
II) een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning ‘Vomar Maarten Kruytstraat’ met registratienummer 2020-020388, af te geven;
III) geen exploitatieplan vast te stellen.

Kern van het voorstel

Voorliggend voorstel is een advies voor het verlenen van een verklaring van geen bezwaar voor een omgevingsvergunning. Dit betreft de herontwikkeling van een parkeerterrein aan de Maarten Kruytstraat door het verplaatsen naar deze locatie van een supermarkt in combinatie met het realiseren van 42 appartementen. Het ontwerp van deze verklaring heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zes zienswijzen ontvangen. Deze waren ontvankelijk en hebben tot wijzigingen in het plan geleid.

Aanleiding

De herontwikkeling van het parkeerterrein bestaat uit het verplaatsen en vergroten van de supermarkt aan de Bomstraat naar de Maarten Kruytstraat. Op de begane grond mag detailhandel gerealiseerd worden, waaronder een supermarkt. Op de bovenverdiepingen mogen 42 appartementen komen. De maximale bouwhoogte varieert van 8 maximaal tot 17 m. Het parkeren moet grotendeels ondergronds en op een parkeerdek. Deze aanvraag voorziet in circa 1.650 m² bvo voor een supermarkt en circa 700 m² bvo voor een versmarkt op de begane grond met een bijbehorende ondergrondse parkeergarage (96 plekken). Op de verdiepingen komen 42 appartementen met eigen parkeergelegenheid op een parkeerdek (54 plekken).

Het oorspronkelijk op 19 maart 2019 vastgestelde bestemmingsplan “Maarten Kruytstraat” is samen met de verleende omgevingsvergunning door de Raad van State, naar aanleiding van een beroep, op 2 september vorig jaar vernietigd. Dit beroep betrof fouten in de berekening van de parkeerbalans. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de aanvrager, omwille van de snelheid, verzocht om voor de ontwikkellocatie aan de Maarten

Kruytstraat een procedure te volgen voor een omgevingsvergunning op grond van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

In deze omgevingsvergunning is – in tegenstelling tot het bestemmingsplan in 2019 – geen ruimte voor een uitbreiding van de supermarkt ten koste van de verswinkels. Hierdoor wordt voorkomen dat de supermarkt een grote supermarkt kan worden met een hierbij behorende hogere parkeernorm.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken, van 12 mei tot en met 22 juni 2021, ter inzage gelegen en zijn aan de wettelijke overlegpartners, de provincie en het hoogheemraadschap, voorgelegd. Hierop zijn zes zienswijzen ontvangen. Van de overlegpartners is geen reactie ontvangen. De zienswijzen waren ontvankelijk en hebben geleid tot wijzigingen.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het plan voor de supermarkt draagt bij aan het verbeteren van de detailhandelsstructuur op het gebied van dagelijkse bestedingen. De te bouwen appartementen passen in de gemeentelijke woonvisie en voorzien in de vastgestelde kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

1. *De Nota van beantwoording zienswijzen vaststellen*

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen en de ingediende zienswijzen zijn samengevat in de bijgaande vast te stellen Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot de volgende twee wijzigingen in het plan:

- ***In de ruimtelijke onderbouwing***: op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland moet bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden getoetst of deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Hier is in het plan geen aandacht aan besteed. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een toets aan de relevante richtpunten.
- ***In de overeenkomst tussen de gemeente en Hoorne BV***: hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (art.6.2.5) die bepaalt wanneer de nieuwe supermarkt in gebruik mag worden genomen.
  Deze luidde: "*Na het moment waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, zal Hoorne geen aanspraak maken op behoud van de bestemming voor supermarkt op de locatie Jan Kroonsplein c.q. het huidige eigendom van Hoorne aan de Bomstraat*."

  Deze voorwaardelijke verplichting zal nu als volgt worden gewijzigd: "*De nieuwe winkelruimte aan de Maarten Kruytstraat, die met het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het gebruik van de (huidige) locatie aan de Bomstraat 19 als supermarkt definitief is beëindigd. Deze locatie mag wel voor een andere functie in gebruik worden genomen (voor een andere functie dan supermarkt), maar pas indien en nadat ten behoeve van dat gebruik voldoende (overeenkomstig de dan geldende parkeernormen) nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd en kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de op dat moment geldende parkeernormen.*

  Tevens wordt als voorschrift in de *vergunning* opgenomen: *De nieuwe winkelruimte aan de Maarten Kruytstraat, die met het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het gebruik van de (huidige) locatie aan de Bomstraat 19 definitief is beëindigd, met dien verstande dat de nieuwe winkelruimte aan de Maarten Kruytstraat wel gebruikt mag blijven worden indien het pand aan de Bomstraat 19 zal worden gebruikt voor een andere functie dan een supermarktfunctie en mits wordt aangetoond dat voor dat gebruik voldoende (overeenkomstig de dan geldende*

parkeernormen) nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd en kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de op dat moment geldende

2. *Een verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning 'Vomar Maarten Kruytstraat' afgeven*

De gemeenteraad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen

De gemeente Noordwijk is een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro), aangegaan met de kopers van de betreffende percelen. Oftewel, de kosten worden gedekt door de verkoopopbrengsten van de grond en daarom is er geen exploitatieplan nodig. De kosten en opbrengsten voor dit plan zijn verwerkt in de 'grondexploitatie Maarten Kruytstraat'.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen
Indien de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen afgeeft, moet de omgevingsvergunning geweigerd worden.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)
Dit besluit heeft geen directe financiële consequenties.

Betrokken partijen/participatie
- Hoorne Vastgoed B.V. : in overleg hiermee is de keuze voor deze procedure gemaakt.
- ODWH: omgevingsvergunning en toets rapportages archeologie en milieukundige aspecten van het plan.

Communicatie
De omwonenden van het bouwplan waren middels een brief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp-bouwplan. Na uw besluit tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen zal het definitieve bouwplan worden gepubliceerd in de Staatscourant, op de site van Ruimtelijke plannen.nl en in de plaatselijke krant. Vervolgens zal het zes weken ter inzage worden gelegd.

Verdere procedure en planning
Het bouwplan zal worden gepubliceerd en zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat er de mogelijkheid voor beroep bij de rechtbank. Na deze periode staat er nog gedurende zes weken de mogelijkheid open voor hoger beroep bij de Raad van State.

De *Crisis- en herstelwet* is van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aandraagt tegen het besluit. Het beroep wordt als niet-ontvankelijk verklaard als er binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de inzagetermijn van zes weken kunnen er geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevuld.

Bestuurlijk kader
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Maarten Kruytstraat" dd. 19.3.19
- College-advies ontwerp-verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning dd. 14.2.21
- Raadsbesluit ontwerp-besluit verklaring van geen bedenkingen dd. 13.4.21

Bijlage(n)

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Besluit omgevingsvergunning
- Aanvraag omgevingsvergunning met bouwtekeningen dd. 27.10.2020
- Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO)
- Bijlagen (19) bij GRO
- Raadsbesluit
- Versnellingsverzoek

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester