

Raadsvoorstel



Datum Raad
7 juli 2016

Portefeuillehouder
Jeroen Heuvelink

Registratienummer
BR1500168

Preventief toezicht van toepassing
Nee

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)"

Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0149-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting en de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl); ontwerp omgevingsvergunning W-2015-0009 en W-2015-0030; hogere waarden Wet geluidhinder", waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN van 30 september 2013 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Lidl heeft al jaren de wens de winkel in Bleiswijk uit te breiden, het bouwvlak bood ook de mogelijkheden tot uitbreiding alleen ontbrak de mogelijkheid om het benodigde aantal parkeerplaatsen uit te breiden. In 2012 is een bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden dat voorzag in uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en het schrappen van de bestemming detailhandel van de gronden gelegen aan de Hoefweg. Op 2 februari 2012 is, na aangenomen amendement A/2012-1, besloten om dat bestemmingsplan ("Hoefweg 133, 137-139 (Lidl)") niet vast te stellen en een voorbereidingsbesluit te nemen. De gemeenteraad was onder meer van mening dat de gekozen situering en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in strijd was met de beleidsuitgangspunten van de in 2010 vastgestelde structuurvisie. In de structuurvisie wordt ingegaan op het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle linten. De structuurvisie biedt de mogelijkheid om daar waar zich mogelijkheden voordoen kleinschalige woningbouw mogelijk te maken. Deze mogelijkheid komt het lint ter plaatse van de Hoefweg/Korenmolenweg ten goede.

Op 3 februari 2012 is, voor de inwerkingtreding van het op 2 februari 2012 vastgestelde voorbereidingsbesluit, een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen ingediend. De aanvraag betreft de nieuwbouw van een winkelruimte van circa 500 m² en de aanleg van 22 parkeerplaatsen in het lint aan de Hoefweg. Deze aanvraag moet worden verleend op grond van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt op verzoek van Lidl aangehouden hangende de procedure met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan.

Na het besluit van de gemeenteraad en de ingediende bouwaanvraag van Lidl is er gesproken over een alternatief plan waarbij rekening is gehouden met het standpunt van de gemeenteraad, namelijk herstel van het cultuurhistorisch waardevolle lint door realisatie van 1 of 2 woningen op de hoek Korenmolenweg/Hoefweg. Het alternatieve plan, inhoudende de beperkte uitbreiding van de winkel, uitbreiding van parkeerplaatsen, realisatie van 1 of 2 woningen en het intrekken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een winkelruimte aan de Hoefweg is op 3 juli 2013 besproken in de commissie Ruimte. De commissie Ruimte heeft ingestemd met het alternatieve plan.

Vervolgens is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de voorziene ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit Hogere Waarden en de ontwerp omgevingsvergunningen hebben van 26 augustus 2015 tot en met 6 oktober 2015, op basis van de gemeentelijke coördinatierегeling, ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn vijf zienswijzen ingediend, onder andere namens omwonenden, de Jumbo in Bleiswijk en de Aldi uit Zoetermeer. De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan aan te passen op een aantal onderdelen.

Financiële consequenties

De plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn verhaald door middel van een anterieure overeenkomst.

Verdere procedure

Na de besluitvorming worden de wijzigingen conform de nota zienswijzen c.q. raadsbesluit verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders het besluit tot gewijzigde vaststelling bekend. Het besluit tot gewijzigde vaststelling treedt in beginsel in werking nadat de beroepstermijn afloopt.

Juridische aspecten

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door andere belanghebbenden kan ook beroep worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Daarnaast kan een ieder die aantoon niet (tijdig) in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen een beroepschrift indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

In het voortraject is overleg geweest met de betrokken afdelingen van de gemeente en overlegpartners. Er zijn vier inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze hebben aanleiding gegeven tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn vijf zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het raadsbesluit tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en in het gemeenteblad op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd.

Duurzaamheid

Lidl heeft de ambitie om haar filialen zo duurzaam mogelijk te realiseren. Voldaan wordt aan de eisen die worden gesteld aan de utiliteitsbouw; minimaal 30% energiezuiniger dan is vastgelegd in het bouwbesluit.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl); ontwerp omgevingsvergunning W-2015-0009 en W-2015-0030; hogere waarden Wet geluidhinder”, (T15.15060)
2. Ontwerp bestemmingsplan “Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)” (T15.11613)
3. Nota zienswijzen - NAW gegevens (T16.06893) (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS).
4. Geanonimiseerde zienswijze reclamant 1 (I16.21236)
5. Geanonimiseerde zienswijze reclamant 2 (I16.21239)
6. Geanonimiseerde zienswijze reclamant 3 (I16.21240)
7. Geanonimiseerde zienswijze reclamant 4 (I16.21241)
8. Geanonimiseerde zienswijze reclamant 5 (I16.21238)

Toelichting

Inleiding

Zie samenvatting.

Beoogd maatschappelijk effect

Juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van het plan van Lidl inhoudende de uitbreiding van de winkel, uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en de realisatie van de woning.

De kernargumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de voorziene ontwikkeling mogelijk.

In dit plan wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan minder detailhandel mogelijk gemaakt en wordt de parkeergelegenheid uitgebreid. De winkel (inclusief uitbreiding) wordt planologisch vastgelegd. Alle overige detailhandelsbestemmingen worden geschrapt, zodat een verdere uitbreiding niet meer mogelijk wordt. Het perceel is L-vormig met een deel dat in de tweede lijn achter de woningen aan de Hoefweg is gelegen. Op de hoek aan de Hoefweg worden planologisch twee woningen mogelijk gemaakt, in het deel achter de bestaande woningen ligt de Lidl. Lidl heeft gekozen voor de realisatie van één woning. Toevoeging van de woning aan het lint zorgt ervoor dat het lint op de hoek met de Korenmolenweg aangeheeld wordt. De woning zal in maat en schaal passend zijn in het lint. De woning zorgt ervoor dat de parkeerplaats van de Lidl in de tweede lijn achter de bebouwing ligt. Ook wordt de entree naar de parkeerplaats hierdoor begeleid door lintbebouwing aan beide zijden. Aan de Korenmolenweg wordt de parkeerplaats omzoomd door een groenzone die aansluit op de rooilijnen aan deze weg en de zijdelingse bouwgrens van de woning op de hoek.

De ontwikkeling doet, in tegenstelling tot het plan uit 2012 en de aanvraag omgevingsvergunning, zo veel mogelijk recht aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie. Beperkte uitbreiding van de supermarkt heeft de voorkeur boven honorering van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een zelfstandige winkel in het lint. Het plan komt enerzijds tegemoet aan de wens van de gemeenteraad om het lint te herstellen en anderzijds aan de wens van Lidl om de bestaande winkel en het aantal parkeerplaatsen beperkt uit te kunnen breiden.

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader voor de voorziene ontwikkeling.

1.2 De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan gedeeltelijk aan te passen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunningen en het ontwerpbesluit Hogere waarden zijn vijf zienswijzen, waarvan twee namens meerdere personen/instanties, ingediend. Zienswijzen zijn ingediend door omwonenden, de provincie en de Jumbo en Aldi. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op aspecten die de direct omwonenden raken (zoals parkeren, bezonning en verkeersbewegingen) alsook de uitleg van de structuurvisie en het (detailhandels)beleid. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot gedeeltelijke wijzigingen en toevoegingen aan de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Voor een volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl); ontwerp omgevingsvergunning W-2015-0009 en W-2015-0030; hogere waarden Wet geluidhinder". Ook uit de ambtshalve beoordeling komen wijzigingen voort. Deze wijzigingen zijn, met motivering, opgenomen in de hiervoor genoemde nota.

1.3 Zo wordt het beoogd maatschappelijk effect behaald.

Het vaststellen van het plan is de volgende wettelijke stap in het proces om tot een onherroepelijk plan te komen.

8.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn.

Kanttelingen

Op 3 februari 2012 is een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen ingediend. De aanvraag betreft de nieuwbouw van een winkelruimte van circa 500 m² en de aanleg van 22 parkeerplaatsen in het lint aan de Hoefweg. Deze aanvraag moet worden verleend op grond van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt op verzoek van Lidl aangehouden hangende de procedure met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft een nieuwe solitaire detailhandelsvestiging buiten het centrum, hetgeen ongewenst is.

Raadsbesluit



Datum Raad
7 juli 2016
Registratienummer
BR1500168

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)"

De raad van de gemeente Lansingerland;

Overwegende dat

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)" met de daarbij behorende bijlagen van 26 augustus 2015 tot en met 6 oktober 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 25 augustus 2015 in de Staatscourant en het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er vijf zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend en dus in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl); ontwerp omgevingsvergunning W-2015-0009 en W-2015-0030; hogere waarden Wet geluidhinder";
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)" en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl); ontwerp omgevingsvergunning W-2015-0009 en W-2015-0030; hogere waarden Wet geluidhinder", zijn weergegeven;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- het bestemmingsplan "Hoefweg-Korenmolenweg" conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld;

Gelet op

- artikelen 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluiten:

1. Het bestemmingsplan “Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0149-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting en de “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl); ontwerp omgevingsvergunning W-2015-0009 en W-2015-0030; hogere waarden Wet geluidhinder”, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN van 30 september 2013 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 7 juli 2016,

de griffier,

drs. Marijke Walhout