

Raadsvoorstel

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 'Vomar Maarten Kruytstraat'

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 14 februari 2021
Portefeuillehouder: : T. Alkemade
Programma :
Zaaknummer : 73542

Voorgesteld besluit

- I. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning "Vomar Maarten Kruytstraat" (nr 5550609);
- II. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging;

Kern van het voorstel

Voor de verplaatsing van de Vomar-supermarkt van de Bomstraat naar de Maarten-Kruijtsstraat wordt (mede op verzoek van de aanvrager) een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gestart op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo; dit omdat het geldende bestemmingsplan ter plekke deze ontwikkeling niet toelaat. Het bevoegd gezag kan alleen een omgevingsvergunning verlenen, als er door uw raad een verklaring van geen bedenkingen wordt gegeven. De verklaring van geen bedenkingen zal samen met de ontwerpomgevingsvergunning met de bijbehorende stukken vervolgens worden gepubliceerd en zes weken ter inzage worden gelegd.

Aanleiding

Vanaf 2004 heeft de gemeente met verschillende ontwikkelende partijen gewerkt aan de ontwikkeling van de Maarten Kruijtsstraat. Eind 2014 maakte Hoorne BV kenbaar de Vomar-supermarkt aan de Bomstraat te willen verplaatsen naar de Maarten Kruijtsstraat, waardoor bij de oude locatie ook een kwaliteitsverbetering zal ondergaan. Begin 2015 ging het uw college akkoord met de uitwerking van de plannen met een programmering die was opgenomen in het bestemmingsplan Maarten Kruijtsstraat. Op 28 maart 2017 zijn er overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en Hoorne BV over o.a. de koop en verkoop van gronden op de locatie aan de Maarten Kruijtsstraat. Het bestemmingsplan betrof zowel de locatie Bomstraat 19 als de herontwikkeling van het parkeerterrein aan de Maarten Kruijtsstraat. Deze herontwikkeling bestaat uit het verplaatsen en vergroten van de supermarkt aan de Bomstraat naar de Maarten Kruijtsstraat. Op de begane grond mag detailhandel gerealiseerd worden, waaronder een supermarkt. Op de bovenverdiepingen mogen 42 appartementen komen. De maximale bouwhoogte varieert van maximaal 8 tot 17 meter. Het parkeren moet grotendeels ondergronds en op een parkeerdek. De omgevingsvergunning betrof alleen het perceel aan de Maarten Kruijtsstraat. Deze aanvraag voorziet in circa 1.650 m² bvo voor een supermarkt en circa 700 m² bvo voor een versmarkt op begane grond met een bijbehorende ondergrondse parkeergarage (96 plekken). Op de verdiepingen komen 42 appartementen met eigen parkeergelegenheid op een parkeerdek (54 plekken).

Voor de ontwikkeling van de locatie aan de Maarten Kruytstraat werden zowel het bestemmingsplan als de ingediende omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure gebracht op grond van de Coordinatieregeling ex artikel 3.30 Wro (raadsbesluit d.d. 25.8.2016). Op 19 maart 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Maarten Kruytstraat" definitief vastgesteld en de omgevingsvergunning verleend. Gedurende de terinzagelegging is vier maal beroep aangetekend bij de Raad van State. Een van deze beroepen heeft voor de Raad van State aanleiding gegeven om de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van omgevingsvergunning te vernietigen (besluit d.d. 2.9.2020). 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 (projectbesluit) 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. Hiernaast wordt advies gevraagd hoe de gemeente om moet gaan met de tijdelijke parkeerplaatsen om te voorkomen dat deze in het nieuwe plan alsnog gecompenseerd moeten worden, bijvoorbeeld door het opheffen van deze tijdelijke parkeerplaatsen voordat wij de procedure in gaan. Hiervoor komt separaat een voorstel.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Een omgevingsvergunning die de bouw van de Vomar-supermarkt, 42 appartementen en een parkeergarage juridisch-planologisch mogelijk maakt.

Wat gaan we daarvoor doen?

Achtereenvolgens:

I. Vaststelling ontwerp-projectbesluit

De aanvrager heeft het verzoek gedaan 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. Dit ter vervanging van de op 2 september jl. door de Raad van State vernietigde besluiten ten aanzien van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Voor de oude supermarktlocatie aan de Bomstraat zal te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

II. Publicatie en terinzagelegging ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en -omgevingsvergunning

Na vaststelling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad zullen de ontwerpbesluiten gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend door eenieder. Publicatie zal plaatsvinden in de Staatscourant, Gemeentebled en op de site van Ruimtelijkeplannen.nl. Tevens wordt een kennisgeving geplaatst in de plaatselijke krant.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Geen.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

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. De overeenkomst heeft betrekking op de hierboven beschreven plannen. Deze overeenkomst betreft onder andere de verkoop van bouwrijpe grond. De kosten en opbrengsten voor dit plan zijn verwerkt in de grondexploitatie Maarten Kruytstraat.

Betrokken partijen/participatie

Hoorne Vastgoed B.V. : in overleg hiermee is de keuze voor deze procedure gemaakt.

Communicatie

Na

vaststelling van het ontwerp-projectbesluit zal het vervolgens worden gepubliceerd in de Staatscourant en in de plaatselijke krant en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Verdere procedure en planning

De

ontwerpverklaring van geen bedenking en de ontwerpomgevingsvergunning zullen worden gepubliceerd en zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Als er geen zienswijzen binnenkomen zal de Omgevingsdienst de definitieve verklaring van geen bedenking af kunnen geven (Mandaatbesluit 27-10-2020).

Als er wel zienswijzen binnenkomen, zullen deze aan uw raad worden voorgelegd, zodat uw raad een definitief besluit over de verklaring van geen bedenkingen kan nemen.

Daarna is er één beroepsmogelijkheid. De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepsschrift 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

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bijlage(n)

- Aanvraag omgevingsvergunning dd. 27.10.2020 met bouwtekeningen
- Ontwerp-omgevingsvergunning 'Vomar Maarten Kruytstraat'
- Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO)
- Bijlagen bij GRO

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

De secretaris,

De burgemeester,

F.G. Mencke

Mw. W.J.A. Verkleij