

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: I. Confurius
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: J. van der Heide

Vergaderdatum: 21 november 2023
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1292804

ONDERWERP

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning Lidl Schermerhoek

SAMENVATTING

De Lidl is van plan om de huidige supermarkt bij de Schermerhoek te slopen en hiervoor een nieuwe terug te bouwen. Dit past niet in het huidige bestemmingsplan, daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het college heeft op 30 augustus 2022 de coördinatieregeling van toepassing verklaard op het project Lidl Schermerhoek. Daarmee worden alle benodigde ruimtelijke besluiten gezamenlijk voorbereid. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, dit is gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan.

Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan Lidl Schermerhoek en de ontwerpomgevingsvergunning vast te stellen en deze zes weken ter inzage te leggen. Het college heeft ook besloten geen milieueffectrapportage vast te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn, en de gronden archeologisch vrij te geven.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lidl Schermerhoek vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Lidl Schermerhoek vrij te geven voor terinzagelegging overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. De ontwerpomgevingsvergunning vast te stellen;
4. Geen milieueffectrapportage op te stellen voor deze ontwikkeling, omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn;
5. Op basis van het advies van Archeologie Rotterdam de gronden archeologisch vrij te geven.

BESLUIT: 21 november 2023

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Inleiding

De Lidl is van plan om de huidige supermarkt bij de Schermerhoek te slopen en hiervoor een nieuwe terug te bouwen. Het plangebied wordt in zijn geheel opnieuw ingericht. De nieuwe supermarkt komt ter hoogte van de bestaande parkeerplaatsen, de nieuwe parkeerplaatsen komen op de plek van de huidige supermarkt.



Op dit moment is er een horecagelegenheid in het plangebied, welke niet terugkeert in het nieuwe plan. Omdat wij het wenselijk vinden de optie tot horeca hier open te houden is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door deze wijzigingsbevoegdheid is het in de toekomst mogelijk om binnenplannen van het bestemmingsplan af te wijken en een horecagelegenheid te realiseren die naar aard en omvang gelijk is aan de horeca die nu aanwezig is.

Bestemmingsplan Oostgaarde

Het plan past niet in het huidige bestemmingsplan omdat de nieuwe supermarkt ter plaatse van de bestemming "verkeer-verblijfsgebied" wordt gebouwd. Detailhandel is daar niet toegestaan, dus een deel van de huidige bestemming "verkeer-verblijfsgebied" wordt bestemd als "detailhandel". Omdat het vanuit de provinciale verordening niet is toegestaan om meer detailhandel mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de huidige bestemming "detailhandel" verdwijnt. De locatie van de huidige supermarkt wordt daarom bestemd als "verkeer-verblijfsgebied".

Coördinatieregeling

Op 20 april 2020 heeft de gemeenteraad de Coördinatieverordening vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk besluiten die samenhangen met de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen te coördineren. Op 30 augustus 2022 heeft uw college de coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het project Lidl Schermerhoek (Djuma 879894). Dit houdt in dat alle besluiten rondom de ontwikkeling van dit project gelijktijdig ter inzage worden gelegd en dezelfde rechtsgang volgen. De besluiten die voor het project Lidl Schermerhoek worden gecoördineerd zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen.

Goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorzien van een toelichting met een onderbouwing waarbij wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke, regionale en landelijke beleid. Het initiatief is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar. De relevante ruimtelijke- en milieu aspecten als bodem, water, geluid en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het voorgenomen plan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze beoordeling toont aan dat de herontwikkeling past bij de behoefte aan supermarktmeters in de gemeente. Daarbij is onderbouwd dat de nieuwe Lidl niet voor een verstoring van het verzorgingsgebied van andere aanwezige supermarkten zorgt. Wij verwachten geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door de voorgenomen ontwikkeling.

De Structuurvisie Detailhandel 2021 geeft aan dat uitbreiding van detailhandel op de locatie van de Lidl Schermerhoek niet gefaciliteerd mag worden. Omdat de herontwikkeling geen uitbreiding van detailhandel betreft maar slechts een verplaatsing van de bestaande functie heeft uw college aangegeven medewerking te verlenen aan dit initiatief. Naast de onderbouwing dat de nieuwe supermarkt past binnen de behoefte, is de herontwikkeling een kans om het hele plangebied een kwaliteitsimpuls te geven.

De nieuwe supermarkt heeft een parkeereis van 131 parkeerplaatsen, hier wordt aan voldaan. In het ontwerp van de buitenruimte is aandacht voor duurzaamheidseisen. De parkeerplaatsen op eigen terrein van Lidl worden gerealiseerd met gedeeltelijk openbestrating om water op te vangen en vertraagd af te voeren. Ook voegen we meer groen toe in het plangebied om hittestress te verminderen.

Wet Natuurbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) dient voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er beschermde flora- en fauna aanwezig is. Voor dit bestemmingsplan is een jaarrond onderzoek uitgevoerd, tijdens dit onderzoek is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis gevonden in de bestaande bebouwing. Om deze reden dient de ontwikkelaar een ontheffing aan te vragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden voordat de huidige Lidl gesloopt kan worden. De ontwikkelaar moet ook mitigerende maatregelen treffen om de zomerverblijfplaats te borgen. De ontheffing is nog niet aangevraagd. Om te borgen dat de huidige supermarkt niet gesloopt wordt voordat de ontheffing is verleend, is in het bestemmingsplan een sloopverbod opgenomen.

Besluit M.e.r.

De ontwikkeling betreft het bouwen van een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 2518 m². Het Besluit M.E.R ziet dit als een stedelijke ontwikkeling, maar het plan blijft ver onder de drempelwaarde van 200.000 m² waarvoor een m.e.r-beoordeling verplicht is. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om vast te stellen of er belangrijke nadelige milieueffecten zijn als gevolg van het plan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn en dat er geen milieueffectrapportage nodig is. Hier dient uw college een apart besluit op te nemen, daarom is dit als beslispoint toegevoegd.

Omgevingsvergunning

De ontwerpomgevingsvergunning wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voorbereid en ter inzage gelegd. Het ontwerp van de nieuwe Lidl is op 6 oktober 2023 in het Q-team behandeld en beoordeeld op basis van de Nota Beeldkwaliteit 2017. Het Q-team heeft een positief advies gegeven. Archeologie Rotterdam heeft beoordeeld dat er geen archeologisch vooronderzoek nodig is, omdat het palenplan niet intensief is. Zij adviseren om de gronden vrij te geven van verder archeologisch onderzoek. Hier dient uw college een apart besluit op te nemen en daarom is dit als beslispoint toegevoegd.

FINANCIEN

De gemeente is wettelijk verplicht om plankosten voor een bouwplan als onder artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te verhalen. Volgens de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.12 lid 2 sub a is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen als de plankosten anderszins verzekerd zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt op dit moment voorbereid. Deze moet getekend zijn voor het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld.

JURIDISCH ADVIES

Het brengt een risico met zich mee om de anterieure overeenkomst pas na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan te ondertekenen. Het risico is dat de ontwikkelaar geen overeenkomst meer gaat tekenen en dat de gemeente verplicht is een exploitatieplan op te stellen om de kosten te verzekeren.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Lidl heeft op 5 april 2023 een informatiebijeenkomst georganiseerd over de ontwikkeling van de nieuwe Lidl. De reacties op de nieuwe ontwikkeling waren positief. Eén van de aandachtspunten was of de huidige standplaats terug kon komen. Naar aanleiding van deze reactie is in het ontwerp voor de buitenruimte ruimte gereserveerd voor een standplaats.

Nadat uw college het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben vastgesteld worden de stukken gepubliceerd. De stukken die gepubliceerd worden zijn het ontwerpbestemmingsplan inclusief bijlagen, het m.e.r.-beoordelingsbesluit en de ontwerp omgevingsvergunning. De publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad, het Kontakt en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning worden conform artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan tijdens deze zes weken een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Na de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen beantwoord in een Nota van beantwoording. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over de ingekomen zienswijzen en het definitieve bestemmingsplan.

BIJLAGEN

- Ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken;
- M.e.r.-beoordelingsbesluit;
- Ontwerp omgevingsvergunning voor bouwen.