



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1378231

Portefeuillehouder college / burgemeester griffier /
initiatiefnemer raad

J. van der Heide

Raadsvergadering

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8 - Ruimtelijke ordening

ONDERWERP

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning Lidl Schermerhoek

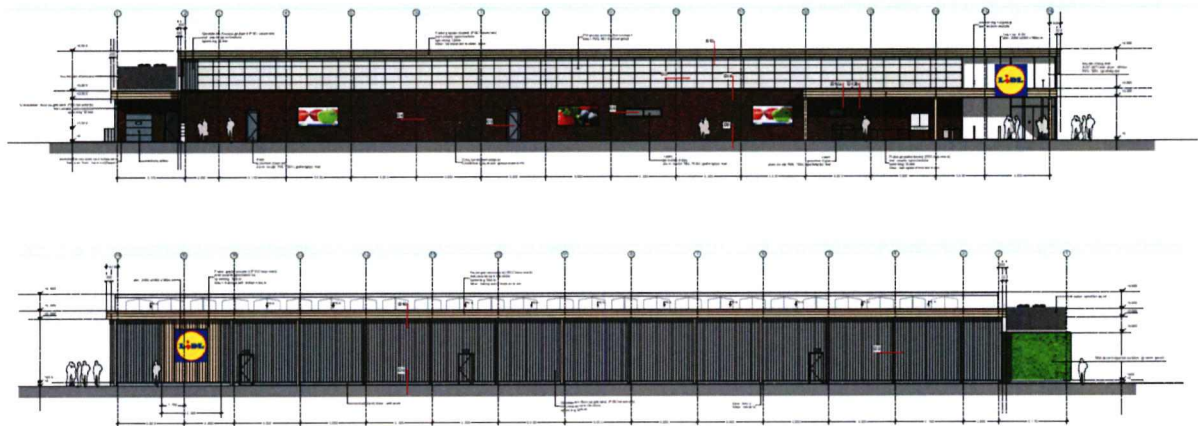
GEVRAAGDE BESLISSING

1. Het bestemmingsplan Lidl Schermerhoek gewijzigd vast te stellen;
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een winkel noordelijk van Schermerhoek 509-521 te verlenen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Lidl Schermerhoek omdat de plankosten anderszins verzekerd zijn via een anterieure overeenkomst.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

De Lidl is van plan om de huidige supermarkt bij de Schermerhoek te slopen en hiervoor een nieuwe supermarkt 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.





Het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt mogelijk en houdt ook de optie open om in de toekomst een horecagelegenheid te realiseren. De huidige horeca keert niet terug. Voor de levendigheid van het gebied is het wel wenselijk om horeca op deze locatie te behouden. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is om binnenplannen van het bestemmingsplan (inmiddels omgevingsplan) af te wijken en een horecagelegenheid te creëren die naar aard en omvang gelijk is aan de horeca die nu aanwezig is. Het gaat om horeca tot maximaal horecacategorie 2, bijvoorbeeld een restaurant of koffiezaak.

Op 20 april 2020 heeft uw gemeenteraad de Coördinatieverordening vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk besluiten die samenhangen met de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen te coördineren. Op 30 augustus 2022 hebben wij de coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het project Lidl Schermerhoek. U bent hierover geïnformeerd via de collegebrief (onder nummer 2022/056). 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. Het ontwerpbestemmingsplan Lidl Schermerhoek is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. De procedure wordt daarom doorlopen volgens de Wet ruimtelijke ordening.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Het bestemmingsplan Lidl Schermerhoek biedt een nieuw planologisch-juridisch kader en maakt de herontwikkeling van de Lidl aan de Schermerhoek mogelijk. De ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van de supermarkt en de herinrichting van plangebied. Omdat meer detailhandel vanuit de provinciale verordening niet is toegestaan, is het noodzakelijk dat de huidige bestemming "detailhandel" verdwijnt. De locatie van de huidige supermarkt wordt daarom bestemd als "verkeer-verblijfsgebied".

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Goede ruimtelijke ordening

Bij het bestemmingsplan zit een onderbouwing waarbij wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke, regionale, provinciale 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 mag. Omdat de herontwikkeling geen uitbreiding van detailhandel betreft maar slechts een verplaatsing van de bestaande functie verlenen wij medewerking aan dit initiatief. Naast de onderbouwing dat de nieuwe supermarkt past binnen de behoefte, is de herontwikkeling een kans voor een kwaliteitsimpuls voor het hele plangebied.

Het plan voldoet aan de parkeereisen. Er komen in totaal 149 autoparkeerplaatsen en 110 fietsparkeerplaatsen. In het ontwerp van de buitenruimte is aandacht voor duurzaamheidseisen. De parkeerplaatsen op eigen terrein van Lidl worden half-verhard uitgevoerd, de 52 parkeerplaatsen die op gemeenteground komen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Door deze gedeeltelijk openbestrating kan water worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd. Ook voegt het plan meer groen toe om hittestress te verminderen.

Wet Natuurbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht 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 moet de ontwikkelaar een ontheffing aanvragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden voordat de huidige Lidl wordt gesloopt. 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.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is gelijktijdig met het bestemmingsplan voorbereid. 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 het palenplan niet intensief is. Zij adviseren dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat de grond kan worden vrijgegeven voor de ontwikkeling. Wij hebben bij het ontwerpbesluit besloten de gronden archeologisch vrij te geven.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

Wij zijn wettelijk verplicht om plankosten voor een bouwplan als onder artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te verhalen op de ontwikkelaar. 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. Met de ontwikkelaar is op 21 maart 2024 een anterieure overeenkomst aangegaan. De plankosten zijn daarmee gedekt, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is. Hier moet uw Raad een besluit op nemen, daarom is dit als beslispunt toegevoegd aan het raadsbesluit.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning lagen zes weken ter inzage. Iedereen kon tijdens deze periode zienswijzen indienen op de ontwerpplannen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Er is één ambtelijke wijziging doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan stond dat standplaatsen voor marktkramen in alle bestemmingen niet zijn toegestaan. In het plangebied is ruimte geboden voor een standplaats, die zou door deze regel strijdig is met het bestemmingsplan. Deze regel is in het definitieve bestemmingsplan Lidl Schermerhoek daarom geschrapt.

VOORTRAJECT

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 de terugkeer van de huidige standplaats. Naar aanleiding van deze reactie is in het ontwerp voor de buitenruimte ruimte gereserveerd voor een standplaats.

VERVOLGTRAJECT

Nadat uw gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld en de omgevingsvergunning heeft verleend, maken wij het definitieve besluit bekend en publiceren wij de stukken via het Gemeenteblad, Het Kontakt en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning liggen gedurende zes weken ter inzage en zijn te raadplegen via het Omgevingsloket en in de hal van het gemeentehuis.

Belanghebbenden kunnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep gaan tegen het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Omdat het bestemmingsplan op één punt is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen in beroep gaan tegen het schrappen van de desbetreffende regel. Het bestemmingsplan treedt de dag na het aflopen van de beroepstermijn in werking, mits er geen voorlopige voorziening is aangevraagd.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -beheer 24 april 2024.

BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT

- Bestemmingsplan Lidl Schermerhoek (Verbeelding, planregels, toelichting inclusief bijlagen);
- Omgevingsvergunning.

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Ilse Confurius, i.confurius@capelleaandenijssel.nl. (010) 284 8253

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.L. DUIJMAER VAN TWIST

C.H.J. LAMERS



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 april 2024.;

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 24 april 2024;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan Lidl Schermerhoek gewijzigd vast te stellen;
2. de omgevingsvergunning voor het bouwen van een winkel noordelijk van Schermerhoek 509-521 te verlenen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Lidl Schermerhoek.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2024,
de griffier, de voorzitter,