

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling
BBV nr: 2015/28124

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat daarmee de herontwikkeling van het winkelcentrum Schalkwijk mogelijk wordt gemaakt.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied ligt centraal in het stadsdeel Schalkwijk en omvat twee separate locaties. De eerste locatie ligt langs de Europaweg. De tweede locatie ligt aan de Nicepassage, het Floridaplein en het Californiëplein.

Procesverloop

Het conceptontwerp is voor overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten, en aan de wijkraden. De ingediende reacties zijn in hoofdstuk 6 van de toelichting samengevat en van commentaar voorzien. Dit heeft ertoe geleid dat het conceptontwerp op beperkte onderdelen is aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan is de eerste formele stap in de bestemmingsplanprocedure.

2. Besluitpunten college

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-on01 vrijgeven voor terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;
2. het ontwerpbesluit hogere waarden voor de verlening van hogere waarden voor de woningen aan de Rousseaustraat en woningen in het nieuwe bouwblok op het Floridaplein vrijgeven voor terinzagelegging;
3. het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het college stuurt dit stuk ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling
5. na besluitvorming ontvangen de betrokkenen informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat de 1^e fase van de herontwikkeling van Schalkstad mogelijk maakt.

4. Argumenten

Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd

De volgende ontwikkelingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen:

- Op het Floridaplein wordt een multifunctioneel nieuwbouwblok mogelijk gemaakt met ruimte voor: supermarkten (Albert Heijn en Aldi), afzoomwinkels (kleinere winkels die bijvoorbeeld een supermarkt 'afzomen' en daarmee bijdragen aan een aantrekkelijker straatbeeld), horeca, zorgwoningen, een parkeergarage van ca. 600 plaatsen en wonen. Aan de westzijde ontstaat daardoor een nieuwe winkelstraat, die bijdraagt aan een beter 'winkelcircuit' en bijdraagt aan de structuurversterking van het winkelcentrum.
- Voor het deelgebied aan de Mentonpassage verandert de bebouwing niet. Hier wordt de supermarktfunctie wegbestemd. Dat is blijkens het DistributiePlanologisch Onderzoek (BRO, 2013) noodzakelijk om de supermarkten in het nieuwe bouwblok op het Floridaplein mogelijk te maken.
- Het deelgebied aan de Nicepassage zal sloop met nieuwbouw omvatten, waardoor hier een nieuwe bioscoop en nieuwe winkelruimte mogelijk worden.

- Voor het deelgebied aan de Europaweg wordt sloop en nieuwbouw gefaciliteerd, waardoor aan deze zijde van het winkelcentrum een Action gevestigd kan worden. Na vaststelling dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunning(en).

Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro).

Gelet op omvang en impact van het plan is horen raadscommissie gewenst

Op grond van artikel 3, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het ontwerpbestemmingsplan vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken. De raad heeft op 3 juli 2014 ingestemd met het stedenbouwkundig plan (Uitwerkingsplan Schalkstad 1^e fase) voor dit gebied, met het openen van een gemeentelijke grondexploitatie en heeft daarbij het pre-concept bestemmingsplan ter informatie ontvangen. Vanwege de grote omvang van de investeringen en het belang van dit project voor Schalkwijk is het belangrijk dat de raadscommissie wordt gehoord over de volgende stap van het bestemmingsplan: de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Uit onderzoek blijken hogere waarden noodzakelijk

GoudappelCoffeng heeft in 2014 twee onderzoeken uitgevoerd naar de verkeers- en geluidssituatie rondom de herontwikkelingslocatie van de 1^e fase. Deze zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat de te verwachten gevelbelasting van enkele bestaande woningen aan de Rousseaustraat (58 dB) en van de nieuwe woningen (56 dB) de voorkeursgrenswaarde (48 dB(A)) overschrijdt. Maatregelen aan de bron (stiller asfalt of minder verkeer) zijn niet kosten-efficiënt of verkeerskundig ongewenst. Maatregelen aan de overdracht (geluidschermen) zijn om stedenbouwkundige redenen evenmin mogelijk. Daarom kunnen hogere waarden worden verleend.

Op grond van de Wet geluidhinder is terinzagelegging verplicht

Het ontwerpbesluit hogere waarden dient op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd om de hogere waarden op een later moment daadwerkelijk en op een juridisch correcte wijze te kunnen verlenen.

Gelet op omvang en impact van het plan is informatievoorziening gewenst

De betrokkenen zijn o.a.:

- de Projectmaatschappij Schalkstad, bestaande uit het samenwerkingsverband van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) van het winkelcentrum en de gemeente;
- ondernemers uit de rest van het centrumgebied, o.a. rondom de Costa del Sol, de zogenaamde ‘zuidstrook’;
- omwonenden van het winkelcentrum o.a. langs de Briandlaan;
- de wijkraden;
- de vooroverlegpartners ex art. 3.1.1 Bro.

Zij ontvangen een e-mail met de informatie over het besluit van het college en de terinzagelegging.

5. Risico's en kanttekeningen

De hogere waarden zijn gebaseerd op globaal onderzoek

De uitgevoerde verkeers- en geluidsonderzoeken (GoudappelCoffeng, 2014) zijn gebaseerd op de globale stedenbouwkundige invulling van het gebied. Dit hangt samen met het kaderstellende karakter van het bestemmingsplan ten behoeve van de aanbestedingsprocedure voor het nieuwe bouwblok (in plaats van de traditionele doorvertaling van een uitgewerkt bouwplan naar een strak afgebakend bestemmingsplan). Dit betekent dat de hogere waarden slechts op hoofdlijnen bepaald konden worden. De hogere waarden worden daarom in het vervolgtraject van het bestemmingsplan óf als resultante van de aanbestedingsprocedure mogelijk nog aangescherpt.

6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden worden na een positief collegebesluit en gehoord de commissie Ontwikkeling ter inzage gelegd, zowel digitaal als analoog. Belanghebbenden kunnen binnen die termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.
- Communicatie
 - Betrokkenen ontvangen per e-mail informatie over het collegebesluit en de terinzagelegging.
 - Voorafgaand aan de terinzagelegging plaatsen we een kennisgeving op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), in huis-aan-huisblad en in de Staatscourant.
 - We geven een persbericht uit.
 - Het ontwerpbestemmingsplan komt op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website te staan.
 - Tijdens de zienswijzenperiode organiseren we een informatie- / inloopavond. Deze inloopavond is bedoeld om belangstellenden de gelegenheid te bieden aan de betrokken medewerkers vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit hogere waarden.
- Na beantwoording en verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. ontwerpbestemmingsplan 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-on01;

- b. verbeelding (plankaart);
- c. ontwerpbesluit hogere waarden.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester