Presentatie drie stedelijke ontwikkelingen

Opinieraad d.d. 26 oktober 2021

Agenda

- Waarom van deze presentatie
- Plan Canadaplein
  - Inhoud
  - Opmerkingen
- Plan Glatt
  - Inhoud
  - Opmerkingen
- Plan Sneek
  - Inhoud
  - Opmerkingen
- Procedure Wro

Plan Canadaplein

- Programma:
  - 13 appartementen Canadaplein
  - Nieuwe supermarkt (Coöp)
  - 9 woningen voor senioren aan de Bergsestraat 10 (huidige locatie supermarkt)
- Voorontwerp bestemmingsplan ingediend door de Nijs Soffers inclusief onderzoeken

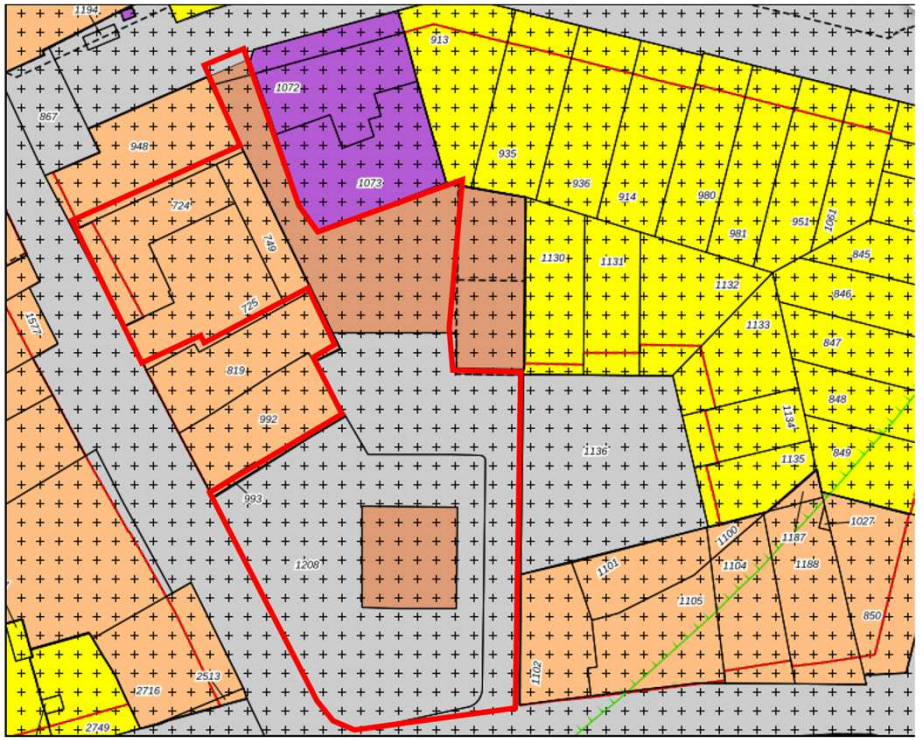




Bestaande situatie Bergsestraat 10 en Canadaplein 3

Bestaande situatie bestemmingsplan



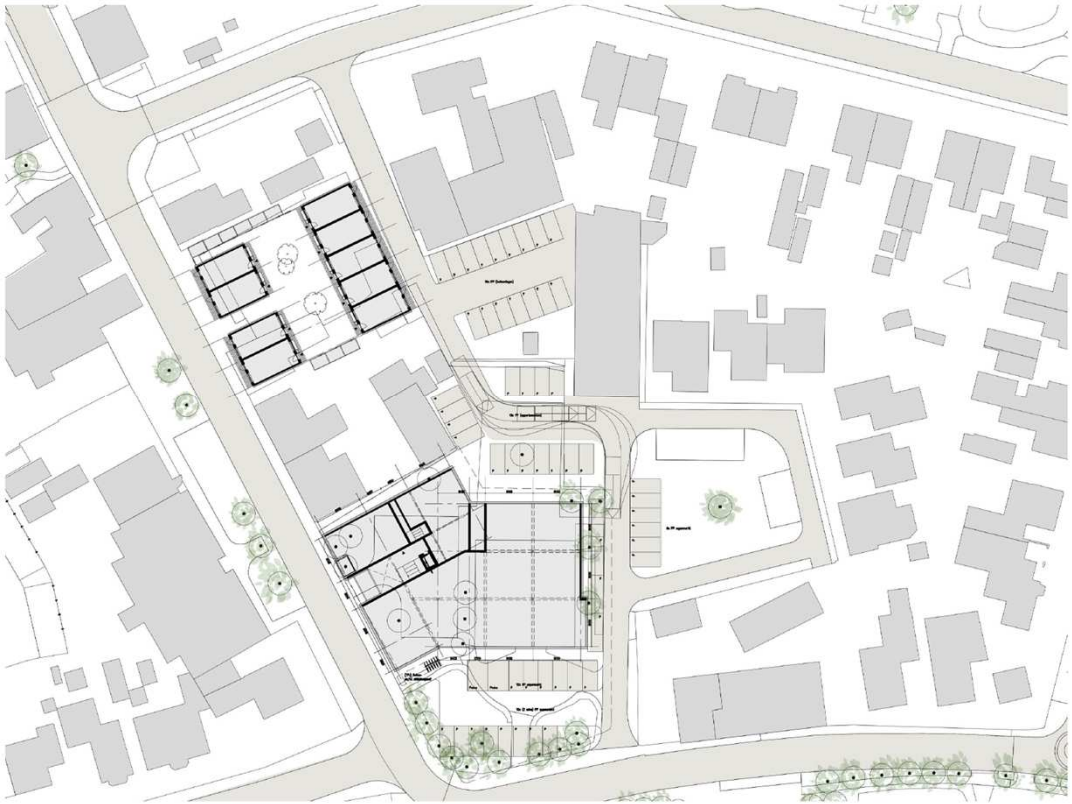






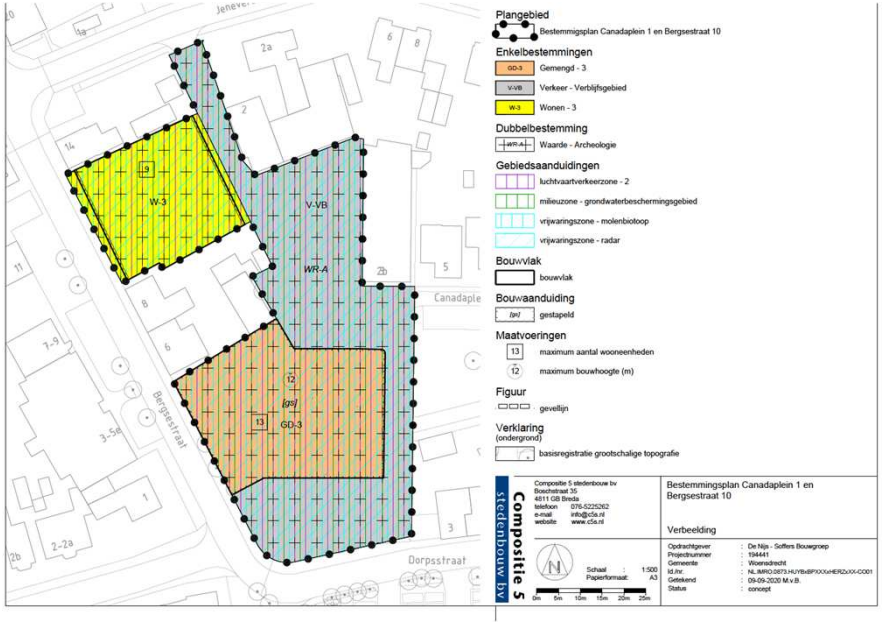
Impressie bouwplan

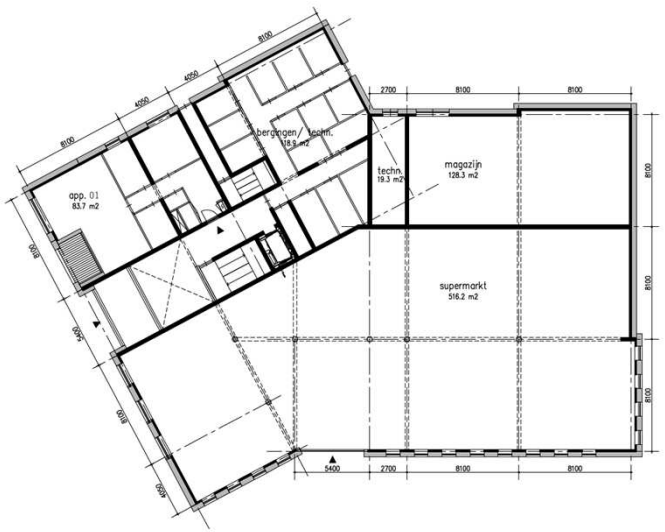
Impressie plattegrond

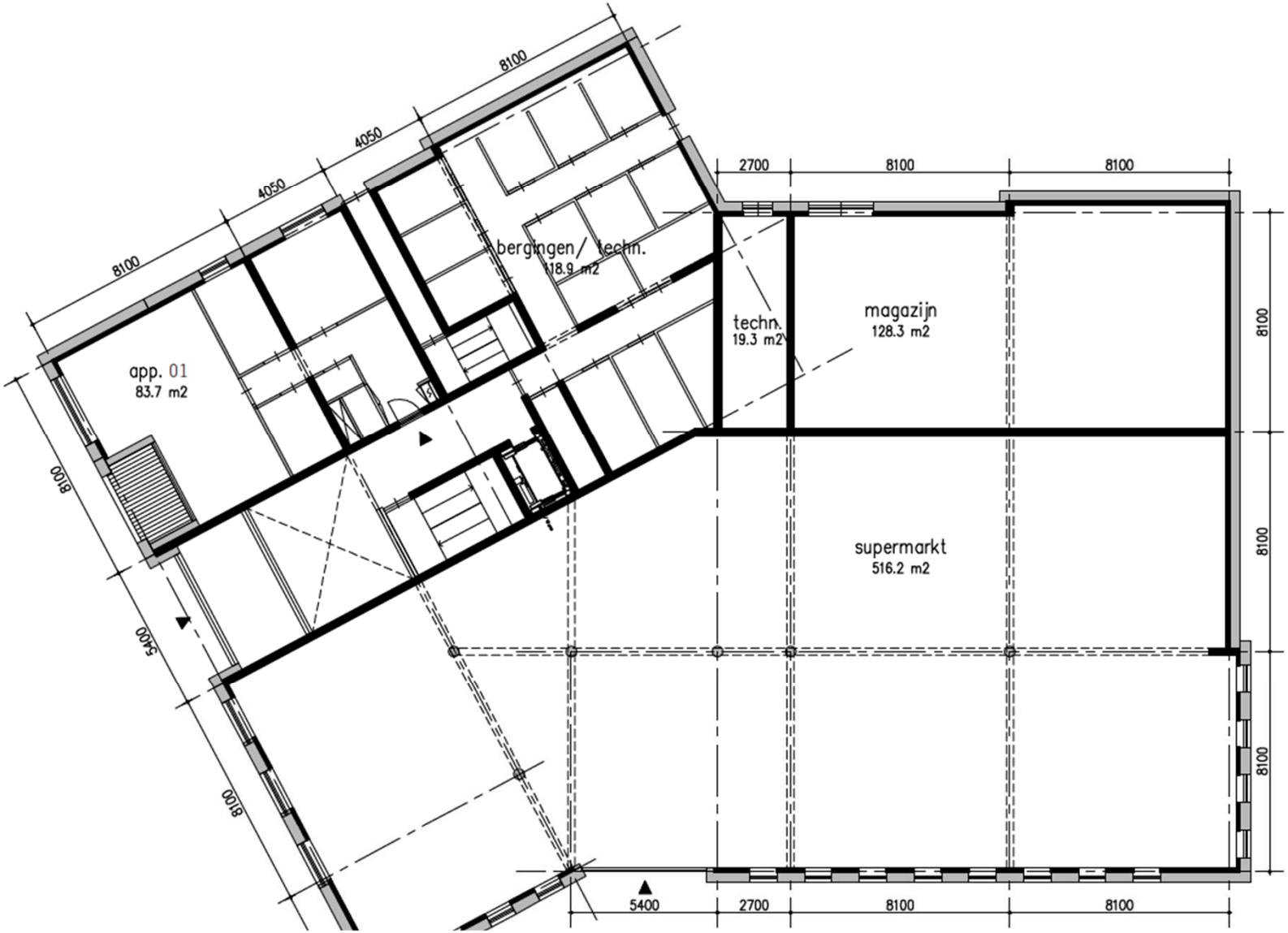


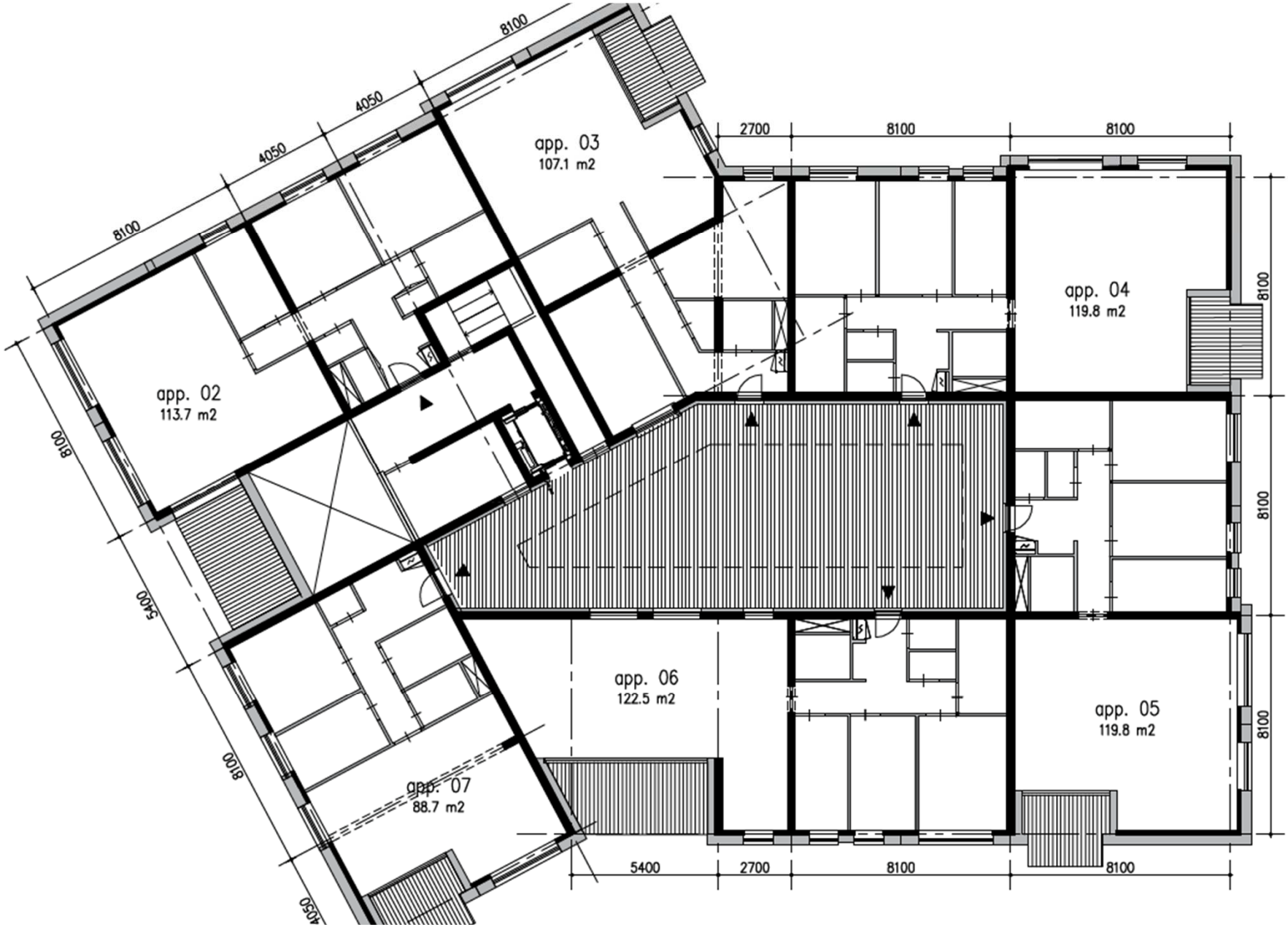


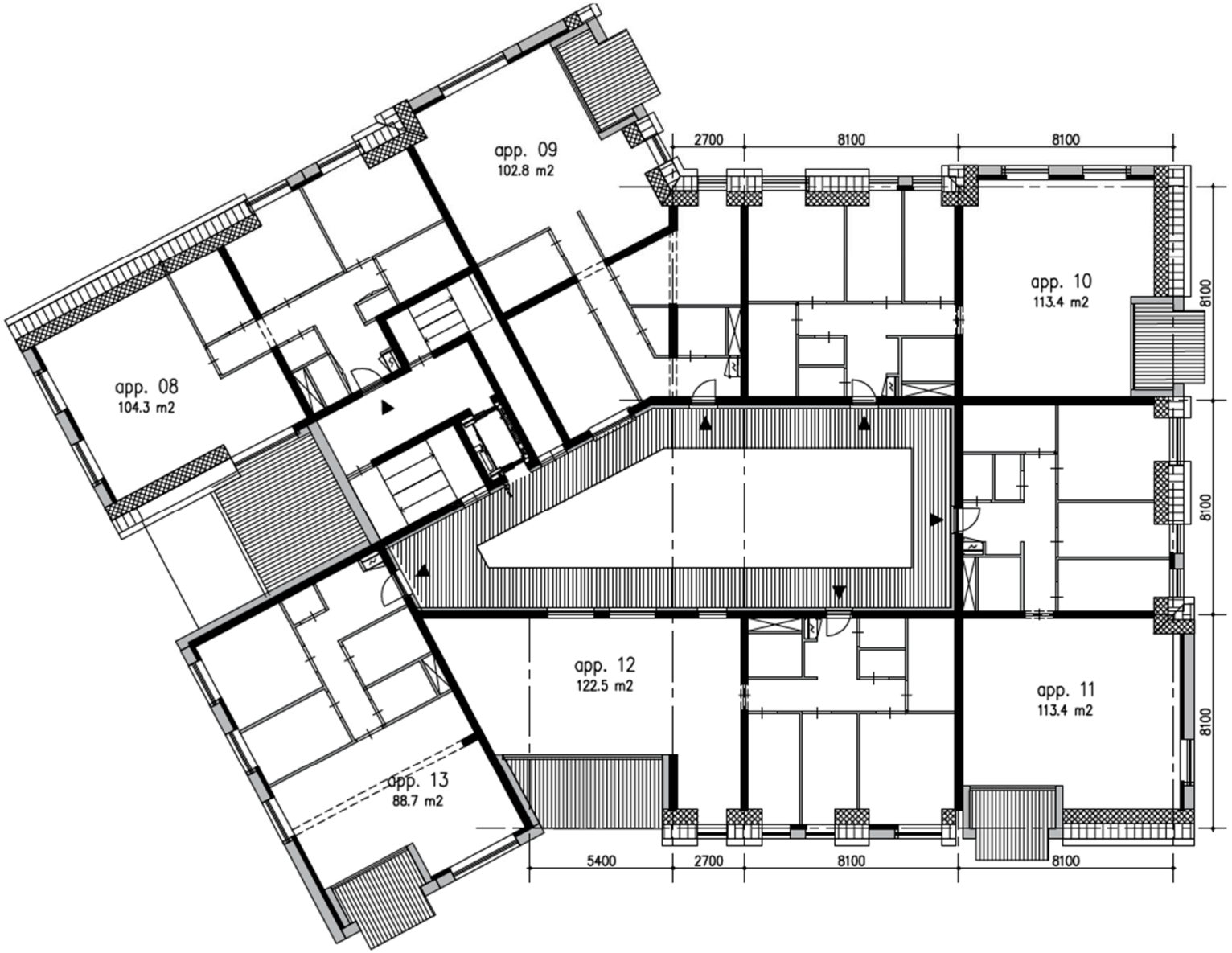
Nieuwe verbeelding en plattegrond supermarkt

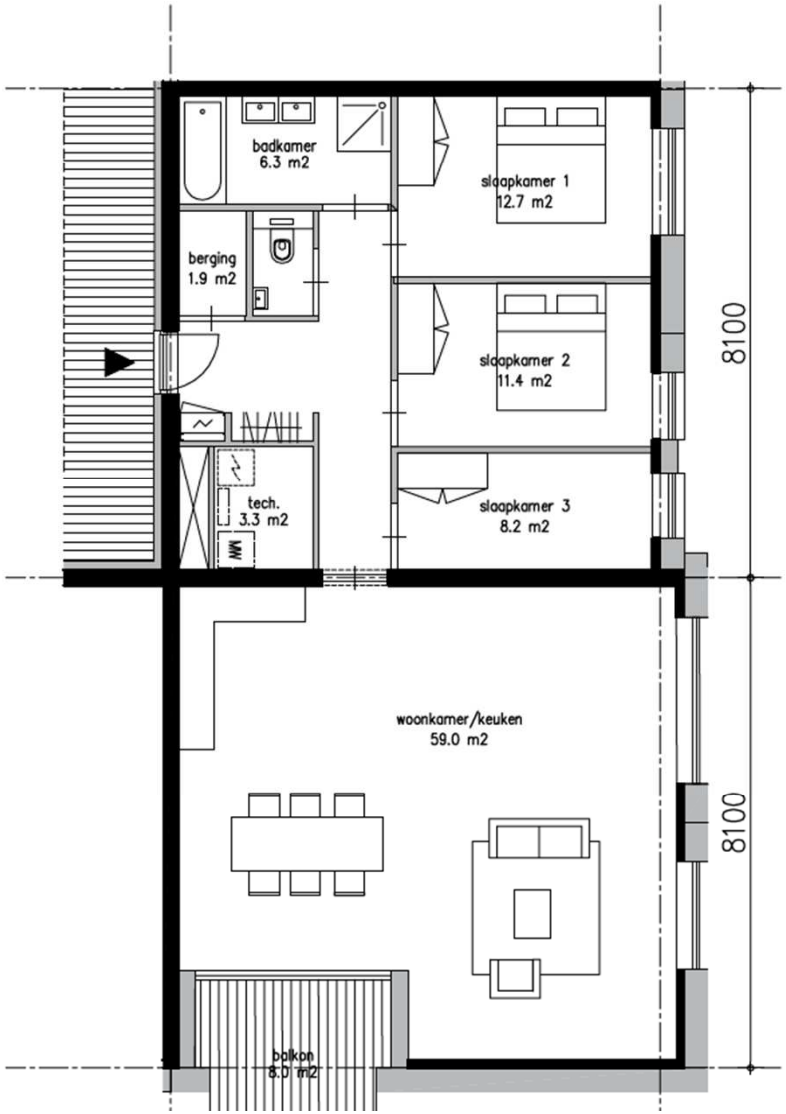


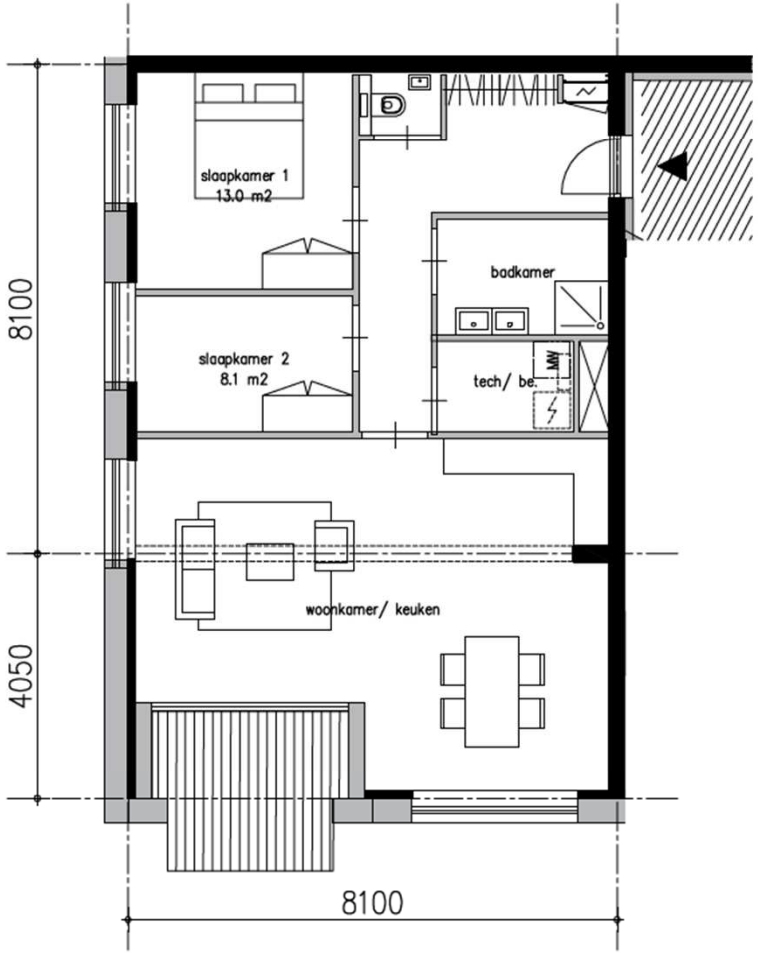



8100
4050
4050
8100
app. 01
83.7 m2
bergingen/ techn.
118.9 m2
techn.
19.3 m2
magazijn
128.3 m2
supermarkt
516.2 m2
2700
8100
8100
8100
8100
8100
8100
5400
8100
5400
2700
8100
8100


app. 02
113.7 m2
app. 03
107.1 m2
app. 04
119.8 m2
app. 05
119.8 m2
app. 06
122.5 m2
app. 07
88.7 m2
8100
4050
8100
4050
8100
8100
5400
8100
4050
2700
8100
8100
8100
8100
8100
5400
2700
8100
8100


app. 09
102.8 m2
app. 08
104.3 m2
app. 10
113.4 m2
app. 12
122.5 m2
app. 11
113.4 m2
app. 13
88.7 m2
2700
8100
8100
8100
8100
8100
5400
2700
8100
8100


badkamer
6.3 m2
slaapkamer 1
12.7 m2
berging
1.9 m2
slaapkamer 2
11.4 m2
tech.
3.3 m2
MW
slaapkamer 3
8.2 m2
8100
woonkamer/keuken
59.0 m2
8100
balkon
8.0 m2


slaapkamer 1
13.0 m2
badkamer
8100
slaapkamer 2
8.1 m2
tech/ be.
MW
woonkamer/ keuken
4050
8100

opmerkingen

- Laden en lossen: routes opgenomen
- Stikstof: beschikking afgegeven door ODBN
- Parkeren: 15 parkeerplaatsen vervallen in openbare ruimte en 23 extra parkeerplaatsen nodig dus totaal 38. Bouwplan voorziet in 52 plaatsen.
- Toetsen aan contract

Uiterlijke verschijningsvorm

- Welstandscommissie d.d. 29 september 2021: positief advies over het ingediende ontwerp
- Parcelering bouwdelen, gevelmetselwerk en kapvorm passend in de omgevingskarakteristiek
- Plat afgedekte hoekbebouwing wordt gezien als een accent
- Suggesties: rechter kopgevel volledig in metselwerk
- Plinten onderbreken
- Metselwerk onderling laten verschillen (schaalverkleining)


Plan Glatt

Programma

3 woongebouwen voor 462 arbeidsmigranten

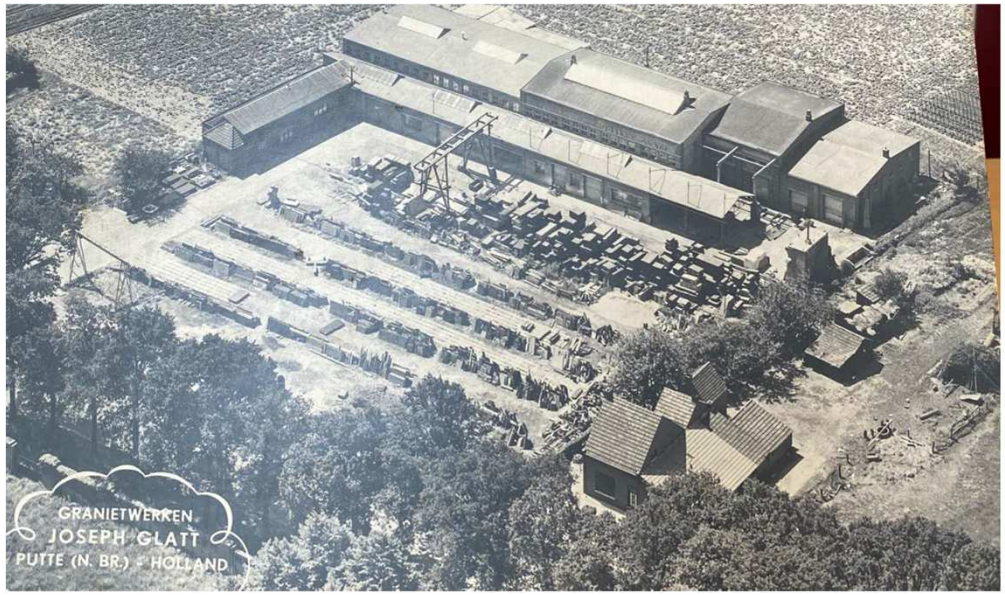




Bestaande situatie

Bestaande situatie bestemmingsplan

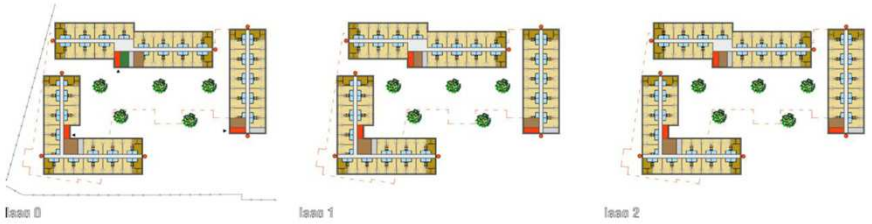


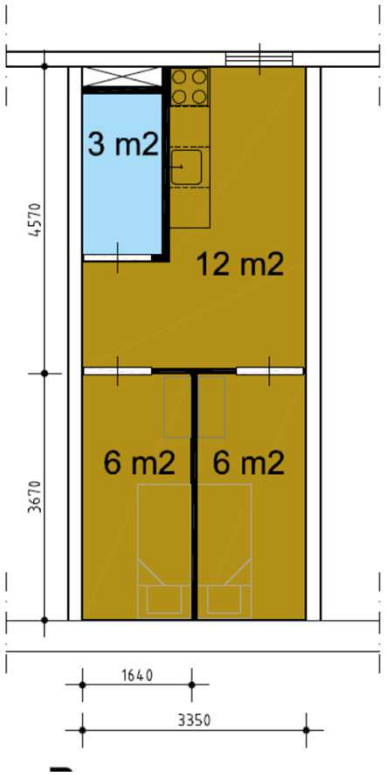


Nieuwe situatie



laag 0







Nieuwe situatie plattegrond

Opmerkingen

- Stikstof: beschikking (bijna) binnen
- Geluidgevoeligheid gebouw: uitspraak Raad van State geen geluidsgevoelig gebouw
- Uitgangspunt: bestemmingsplan vermaakcentrum
- Bodem is verontreinigd en moet worden gesaneerd, saneringsplan wordt opgesteld: alle verontreiniging wordt weggehaald
- 3 lagen en een kleine kap is vereist voor het programma



Plan Sneek

Programma

- 95 woningen
- Supermarkt

Bestaande situatie





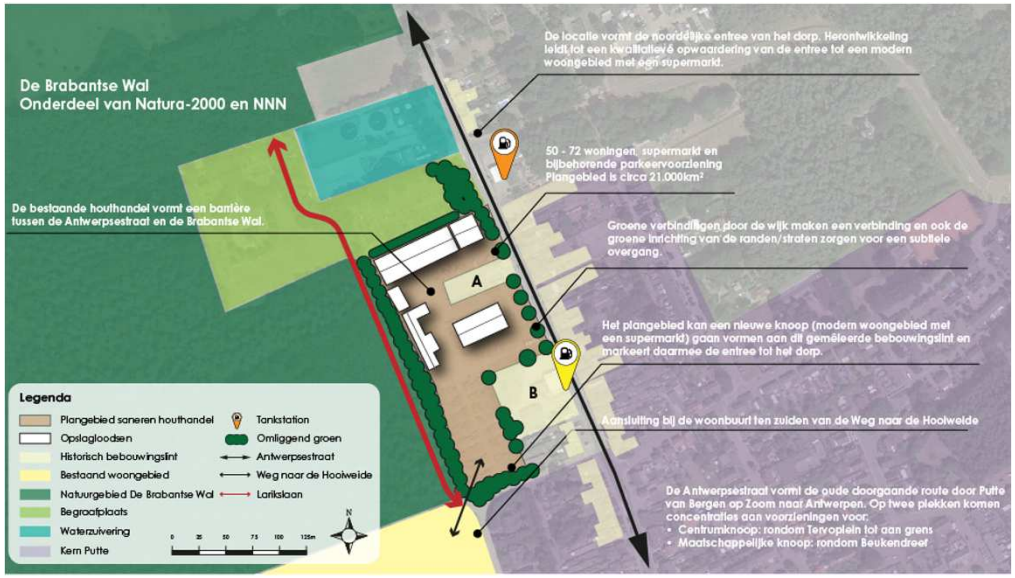


Kantoorgebouw vanaf Antwerpsestraat



Impressie opslagterrein

Planvoornemen



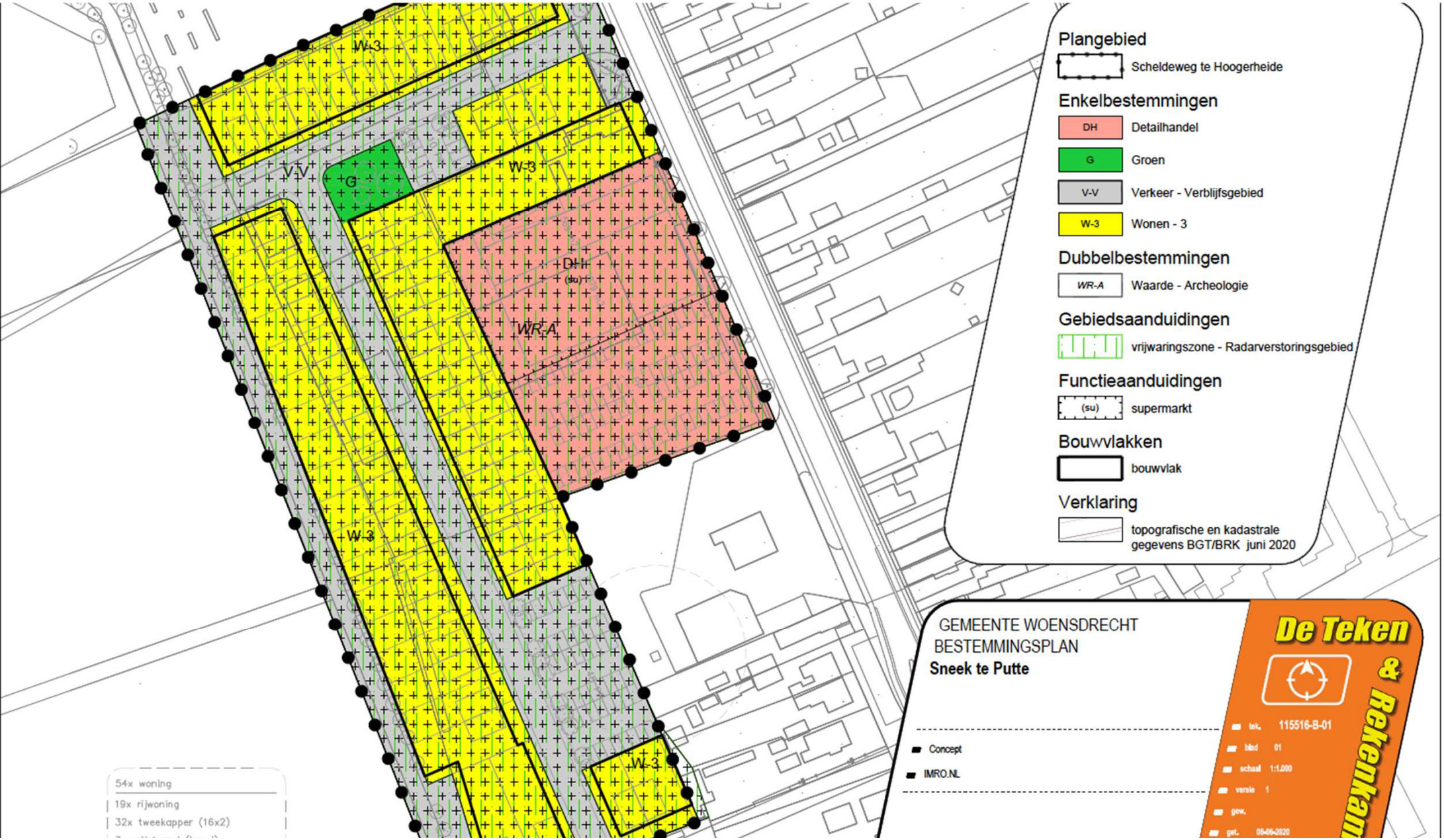



A
type A woning (34 st.)
laag 0 57 m2
laag 1 57 m2
laag 2 28 m2
totaal 142 m2
B
type B woning (19 st.)
laag 0 54 m2
laag 1 54 m2
laag 2 25 m2
totaal 133 m2
C1
appartement, 88 m2 (18 st.)
laag 1 9 st.
laag 2 9 st.
totaal 18 st.
C2
appartement, 88 m2 (24 st.)
89 pp
laag 0 8 st.
laag 1 8 st.
laag 2 8 st.
totaal 24 st.
Lidl 2100 m2 (terrein 7000 m2)
120 pp
P
parkeren
N.
parkeerplaatsen
Lidl : 120 st.
appartementen C2 : 40 st.
openbaar : 70 st.
prive : 69 st.
totaal : 299 st.
fietsen
WW
C2 C2 C2 C2 C2 C2 C2 C2
P
B B
A A
A A
A A
B B B
C1 C1 C1 C1 C1 C1 C1 C1 C1
P
B B B B
B B B B B B
A A
A A
A A
A A
B B B B
A A A A A A A A A A A A A A A A A A A A A A


A
type A woning (34 st.)
laag 0 57 m2
laag 1 57 m2
laag 2 28 m2
totaal 142 m2
B
type B woning (17 st.)
laag 0 54 m2
laag 1 54 m2
laag 2 25 m2
totaal 133 m2
C1
appartement, 88 m2 (18 st.)
laag 1 9 st.
laag 2 9 st.
totaal 18 st.
C2
appartement, 88 m2 (30 st.)
laag 0 10 st.
laag 1 10 st.
laag 2 10 st.
totaal 30 st.
Lidl 2100 m2 (terrein 7000 m2)
120 pp
P
parkeren
N.
parkeerplaatsen
Lidl : 120 st.
appartementen, C2 : 47 st.
openbaar : 40 st.
prive : 67 st.
totaal : 274 st.
fietsen
WW
pamphuis doel




LIDL


W-3
V-V
G
W-3
DH
(su)
WR-A
W-3
W-3
54x woning
19x rijwoning
32x tweekapper (16x2)
Plangebied
Scheldeweg te Hoogerheide
Enkelbestemmingen
DH
Detailhandel
G
Groen
V-V
Verkeer - Verblijfsgebied
W-3
Wonen - 3
Dubbelbestemmingen
WR-A
Waarde - Archeologie
Gebiedsaanduidingen
vrijwaringszone - Radarverstoringsgebied
Functieaanduidingen
(su)
supermarkt
Bouwvlakken
bouwvlak
Verklaring
topografische en kadastrale gegevens BGT/BRK juni 2020
GEMEENTE WOENSDRECHT
BESTEMMINGSPLAN
Sneek te Putte
Concept
IMRO.NL
De Teken & Rekenkamer
tek. 115516-B-01
blad 01
schaal 1:1.000
versie 1
gew.
get. 08/06/2020

Opmerkingen

- Differentiatie programma toetsen aan woonvisie
- Aantal overschrijdt woningbouwprogramma
- Stedenbouwkundige optimalisatie en duurzaamheidseisen
- Stikstof: interne saldering
- Toevoeging supermarkt en dpo
- Parkeren en laden en lossen
- Externe veiligheid en LPG installatie
- Civieltechnische consequenties, met name capaciteit riolering

Procedure Wro

1. Vaststelling ruimtelijke kaders door de raad
2. Omgevingsdialoog : 2 maanden
3. *Gelijktijdig* opstelling anterieure overeenkomst
4. Vooroverleg met provincie en waterschap: 1 januari 2022
5. Ter inzage ontwerp-bestemmingsplan: vanaf februari 2022
6. Vaststelling bestemmingsplan: 1 juli 2022

Procedure Omgevingswet

Voordelen

- Conform standaard werkwijze
- Geen strikt wettelijke deadline als het toch niet lukt het ontwerp bestemmingsplan voor 1 juli te publiceren
- Inspelen op eisen Omgevingsplan
- Beter en meer tijd om inhoudelijke afweging te maken
- Effectief wellicht even snel en misschien sneller als er geen beletselen zijn

Nadelen

- Inwerkingtreding wet kan worden uitgesteld
- Buitenplanse afwijking op DO niveau
- Voldoen aan wettelijke voorwaarden
- Adviesrecht raad
- Andere systematiek en nieuwe procedure

Mogelijke procedure Wro

Voordelen

- Bekende procedure
- Raad in vroegtijdig stadium betrekken
- Raad neemt definitieve besluit
- Procedure kan voor 1 juli 2022 worden afgewikkeld

Voordelen

- Risico dat plannen op onderdelen niet voldoende onderbouwd zijn op 1 juli 2022
- Wijkt af van de beoogde werkwijze zoals vastgelegd voor de Omgevingswet

Voorstel

- Procedure Wro
- Risico indien het toch niet lukt voor 1 juli 2022 voor initiatiefnemer