

Documentnummer:2021.34864

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Kaderstelling ruimtelijke plannen Canadaplein Huijbergen, Glatt-locatie en locatie Sneek Hout Putte		
Raadsvergadering	:11 november 2021	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:J.P.M. de Waal	Datum	:21 september 2021
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	:Z21.03880

Besluit:

A. De volgende ruimtelijke kaders vast te stellen voor de locatie Putseweg 13 (Glatt-locatie) te Putte:

1. De te realiseren woongebouwen dienen zoveel mogelijk te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven.
2. De woongebouwen mogen huisvesting bieden aan maximaal 462 arbeidsmigranten.
3. Ten behoeve van het plan is een specifieke parkeernorm van toepassing, overeenkomend met het specifieke gebruik ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.
4. De bouwhoogte is maximaal 7 meter.
5. Aan de westzijde zal een afscherming worden gerealiseerd zodat het nabijgelegen Natura 2000 gebied zo min mogelijk wordt verstoord.
6. Ten behoeve van de vereiste bodemsanering dient een saneringsplan te worden opgesteld.
7. Aangetoond dient te worden dat kan worden voldaan aan de eisen van de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming).
8. Initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te verzorgen. Deze omgevingsdialoog kan plaatsvinden in plaats van inspraak.
9. De gemeentelijke kosten dienen te worden verhaald middels een anterieure overeenkomst. Tevens komt het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer.
10. Aangetoond wordt voldaan aan adequate afvoer van hemelwater en rioolwater.

B. De volgende ruimtelijke kaders vast te stellen voor de locatie Antwerpsestraat 267 te Putte

1. Op de locatie mogen maximaal 95 woningen worden gebouwd
2. Er dient een gedifferentieerd woningaanbod te worden gerealiseerd
3. Onderdeel van het plan is een supermarkt met een oppervlakte van maximaal 1500 m² vvo
4. De bouwhoogte voor gestapelde woningen is maximaal 12 meter.
5. De parkeernorm en de verkeersontsluiting dienen te voldoen aan het gemeentelijke beleid en in overeenstemming te zijn met de CROW-normen
6. De strook groen langs de Larixlaan heeft de status van Natuurnetwerk. Deze dient te worden behouden danwel te worden gecompenseerd overeenkomstig de eisen uit de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant
7. Aangetoond dient te worden dat kan worden voldaan aan de eisen van de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming), bodem- en grondwaterkwaliteit, Wet geluidhinder en Bedrijven en milieuzonering
8. Initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te verzorgen. Deze omgevingsdialoog kan plaatsvinden in plaats van inspraak.
9. De gemeentelijke kosten dienen te worden verhaald middels een anterieure overeenkomst. Tevens komt het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer
10. Aangetoond wordt dat voldaan wordt aan adequate afvoer van hemelwater en rioolwater

C. De volgende ruimtelijke kaders vast te stellen voor de locatie Canadaplein 1 en Bergsestraat 10 te Huijbergen

1. Op de locatie mogen indicatief 13 appartementen worden gerealiseerd aan het Canadaplein en indicatief 9 woningen op de locatie Bergsestraat 10
2. Op de locatie Canadaplein mag een supermarkt worden gerealiseerd van maximaal 600 m² vvo
3. Er dient een gedifferentieerd woningaanbod te worden gerealiseerd
4. De bouwhoogte voor de woningen aan het Canadaplein en de Bergsestraat 10 is maximaal 12 meter
5. De parkeernorm en de verkeersontsluiting dienen te voldoen aan het gemeentelijke beleid en in overeenstemming zijn met de CROW-normen. Bij de opzet van het programma aan parkeerplaatsen dient de bestaande parkeersituatie in de onmiddellijke omgeving te worden betrokken.

6. Aangetoond dient te worden dat kan worden voldaan aan de eisen van de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming), bodem- en grondwaterkwaliteit, Wet geluidhinder en Bedrijven en milieuzonering
 7. Het voorgestelde ontwerp voor het pand aan het Canadaplein 1 dient te worden aangepast. Het gedeelte dat is voorzien van een kapvorm dient te worden verplaatst in de richting van de Bergsestraat en het deel dat is voorzien van een plat dak dient te worden verplaatst richting Canadaplein. Het gebouw dient op die manier gespiegeld te worden uitgevoerd
 8. De vervangende huisvesting van de bibliotheek Huijbergen dient definitief te zijn geregeld.
 9. Initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te verzorgen. Deze omgevingsdialoog kan plaatsvinden in plaats van inspraak.
 10. Aangetoond dient te worden dat kan worden voldaan aan de eisen van de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming), bodem- en grondwaterkwaliteit, Wet geluidhinder en Bedrijven en milieuzonering. Initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te verzorgen. Deze omgevingsdialoog kan plaatsvinden in plaats van inspraak.
 11. De gemeentelijke kosten dienen te worden verhaald middels een anterieure overeenkomst. Tevens komt het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer
-

Inleiding:

Door Bouwgroep De Nijs-Soffers is een drietal principeverzoeken bij ons college ingediend. De principeverzoeken voorzien in relatief grote ontwikkelingen voor onze gemeente. Wij hebben de drie initiatieven beoordeeld en willen hier onder voorwaarden in principe planologische medewerking aan verlenen.

Doelstelling en effect:

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen ligt bij uw raad. De voorbereiding bij ons college. Gezien de impact van de drie ruimtelijke plannen willen wij deze in een vroegtijdig stadium aan u presenteren. Wij vragen u om vooraf de ruimtelijke kaders te willen vaststellen.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

1. Het vaststellen van ruimtelijke kaders geeft uw raad de mogelijkheid om aan de voorkant ambities, wensen en verlangens mee te geven voor deze belangrijke plannen.

2. Het plan voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten past in het beleid dat uw raad heeft vastgesteld

Uw raad heeft een beleid vastgesteld om de huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande woonwijken te beperken. Omdat de huisvesting van arbeidsmigranten een maatschappelijke verantwoordelijkheid betreft, dient wel een alternatief te worden geboden. Uw raad heeft gekozen voor kwalitatief goede en overigens adequate huisvesting aan de rand van de kernen. De locatie Glatt voldoet aan dat uitgangspunt.

3. Het plan voor het realiseren van woningbouw in Putte kan leiden tot een kwalitatieve opwaardering van de kern Putte en een vergroting van de leefbaarheid

Het plan voor het realiseren van een nieuwe woonwijk in Putte is groter dan de woonvisie toestaat. Toch verdient dit plan naar onze mening een kans. Het transformeert een locatie waar een houtverwerkingsbedrijf gevestigd is en leidt tot een kwalitatieve verbetering van dit gebied. Verder zal een supermarkt worden toegevoegd die mede vanwege de huisvesting van arbeidsmigranten in de nabijheid een goede extra voorziening kan bieden voor de kern Putte. Tenslotte kan de toevoeging van kwalitatief verantwoorde huisvesting ervoor zorgen dat de kern Putte als geheel een kwaliteitsimpuls krijgt,

4. Het plan voor het realiseren van een nieuwe supermarkt met daarboven woningen en op de plaats van de huidige supermarkt woningen voor starters en/of senioren betekent een basisvoorziening voor de kern Huijbergen

De aankoop van het voormalige gemeentehuis door het bedrijf De Nijs-Soffers heeft al in 2017 plaatsgevonden. De supermarkt aan de Bergsestraat 10 te Huijbergen wil uitbreiden en dat kan niet op de huidige locatie. Thans wordt voorgesteld om de supermarkt te verplaatsen naar het Canadaplein. Wij menen dat daarmee het voortbestaan van deze basisvoorziening gewaarborgd is. Het is een feit van algemene bekendheid dat in de tegenwoordige tijd een supermarkt een minimale oppervlakte moet hebben om te kunnen functioneren. Door een verplaatsing van de bestaande supermarkt kan deze basisvoorziening voor de kern Huijbergen behouden blijven.

Het aantal woningen (13 boven de nieuwe supermarkt aan het Canadaplein) en indicatief 9 op de locatie van de huidige supermarkt is ter plaatse acceptabel. In de toelichting bij het ingediende voorontwerp bestemmingsplan is ingegaan op de relevante planologische aspecten. Het parkeren verdient uit een oogpunt van kwaliteit aandacht. Het is logisch dat de supermarkt pleit voor een goede parkeerplaats aan de voorzijde van het gebouw met een goede aantrekkingskracht. Wij vinden dat de groene inrichting van deze parkeerplaats meer aandacht zou kunnen krijgen en dat de beschikbare parkeerplaatsen in het totale nabijgelegen gebied (ook het Kerkplein) in dit initiatief dienen te worden betrokken. Voorkomen moet worden dat een overmaat aan parkeerplaatsen wordt aangelegd terwijl daar geen behoefte aan is.

Aanvankelijk was bij de verkoop van dit perceel in 2017 uitgegaan van een kleiner programma (6 appartementen en een restaurant en handhaving van het voormalige gemeentehuis). Door toevoeging van een supermarkt en verplaatsing van de bestaande supermarkt is sprake van een grotere ontwikkeling dan aanvankelijk was ingezet. Het bestaande gemeentehuis is geen monumentaal of beeldbepalend gebouw. Het gebouw zelf heeft in de gebiedscriteria uit de Welstandsnota 2013 ook geen positieve vermelding gekregen. Tegen sloop bestaat onzerzijds dan ook geen bezwaar. Het grotere programma vergt op grond van de gesloten overeenkomst wel een bijbetaling van de eigenaar aan de gemeente.

Tenslotte dient de alternatieve huisvesting van de bibliotheek Huijbergen definitief te zijn geregeld zodat de continuïteit van deze belangrijke voorziening voor de kern Huijbergen niet in gevaar komt.

Procedure/planning:

1. Overeenkomst over procedure en risico's en kosten met de initiatiefnemer
2. En gelijktijdig verwerking van de opmerkingen van uw raad in de vorm van een voorontwerp bestemmingsplan door de initiatiefnemer: 1 maand
Presentatie plannen tijdens opinievergadering op 26 oktober 2021 en 11 november 2021 besluitvorming
4. Omgevingsdialoog met toepassing van de Inspraakverordening van de gemeente Woensdrecht: 2 maanden
5. Gelijktijdig opstelling anterieure overeenkomst
6. Verwerking van de reacties omgevingsdialoog en terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan: 1 maand
7. Vaststelling bestemmingsplan en verwerking zienswijzen: 4 maanden

Kosten, baten en dekking:

De kosten van inzet van de ambtelijke organisatie en de kosten van eventuele planschade zijn volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Daartoe zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Communicatie:

Voor ruimtelijke plannen is de Inspraakverordening 2013 van toepassing. Dat betekent dat de traditionele inspraakprocedure van toepassing is. De verwachting bestaat dat op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking zal treden. Veel gemeenten werken nu reeds met de zogenaamde Omgevingsdialoog. Daarbij ligt de verantwoordelijkheid voor een goede communicatie over het plan in eerste instantie bij de initiatiefnemer die zelf, eventueel met ondersteuning van de gemeente het overleg voert met de omgeving, zelf de verslaglegging verzorgt en een verantwoording aflegt hoe is gecommuniceerd en wat met de opmerkingen die zijn gemaakt, wordt gedaan. Wij hebben ervoor gekozen voor de drie plannen met de initiatiefnemer af te spreken dat hij de omgevingsdialoog verzorgt.

Het is uw bevoegdheid om uiteindelijk de bestemmingsplannen vast te stellen. Dat biedt u ook de gelegenheid om het resultaat van de omgevingsdialoog te beoordelen.

Ter inzage:

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
De secretaris,	De burgemeester,
A.P.E. Baart MBA	drs. J.J.C. Adriaansen

