

Documentnummer:2022.40379

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Gewijzigde ruimtelijke kaders herontwikkeling locatie Sneek (Antwerpsestraat 267,Putte)		
Raadsvergadering	:1/15 december 2022	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:M.P.M. Schuurbiers	Datum	:15 november 2022
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	: UVRO-2022-0015

Besluit:

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

1. Op de locatie mogen maximaal 120 woningen worden gebouwd.
2. Er dient een gedifferentieerd woningaanbod te worden gerealiseerd. In het programma dienen 25 extra grondgebonden koopwoningen ten opzichte van de eerder toegestane 95 woningen voor te komen in een prijsrange tussen € 260.000,-- en € 300.000,-- . Deze 25 woningen dienen gefaseerd en gespreid over de tijd te worden gerealiseerd. De initiatiefnemer moet hiertoe samen met het nieuwe plan een verkavelingsplan/faseringsplan ter goedkeuring voorleggen waarin de realisatieplanning naar woningtype en prijsklasse is vastgelegd.
3. De bouwhoogte voor gestapelde woningen is maximaal 12 meter.
4. De parkeernorm en de verkeersontsluiting dienen te voldoen aan het gemeentelijke beleid en in overeenstemming te zijn met de CROW-normen
5. 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
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. Initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te verzorgen. Deze omgevingsdialoog kan plaatsvinden in plaats van inspraak.
8. De gemeentelijke kosten dienen te worden verhaald middels een anterieure overeenkomst. Tevens komt het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer

9. Aangetoond wordt dat voldaan wordt aan adequate afvoer van hemelwater en rioolwater

Inleiding:

Door Bouwgroep de Nijs Soffers is een drietal principeverzoeken bij ons college ingediend. Het betreft de locaties voormalig gemeentehuis Huijbergen, de locatie van het Glatt-terrein aan de Putseweg 13 te Putte en de locatie Sneek aan de Antwerpsestraat 167 te Putte.

U heeft voor de drie voorgenomen ontwikkelingen op 11 november 2021 ruimtelijke kaders vastgesteld. Inmiddels is voor twee van de drie locaties, namelijk voor de locatie voormalig gemeentehuis Huijbergen en voor de locatie van het Glatt-terrein een bestemmingsplan door uw raad vastgesteld. Wat nu nog overblijft, is de vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Sneek.

Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen heeft betrekking op de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de komst van een nieuwe supermarkt. Twee zienswijzen zijn afkomstig van 16 plaatselijke ondernemers alsmede van de eigenaar van de supermarkt aan het Tervopplein en geven onderbouwd aan dat de toevoeging van een supermarkt buiten het concentratiegebied zal zorgen voor een ernstige ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Bouwgroep de Nijs heeft laten weten vanwege de ingediende zienswijzen en de procedurele gevolgen, waaronder een aanzienlijke tijdsvertraging, te willen afzien van een supermarkt ter plaatse en in plaats daarvan 25 woningen extra te willen bouwen.

Doelstelling en effect:

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen ligt bij uw raad. De voorbereiding bij ons college. Nu uw raad aan de voorkant van het proces onder meer voor de locatie Sneek randvoorwaarden heeft gesteld, willen wij vooraf de gewijzigde kaders voorleggen. De gewijzigde kaders zijn vervolgens van belang als uitgangspunt voor de beoordeling van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

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

Uw raad heeft op 11 november 2021 reeds ingestemd met ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie Sneek. Het nemen van een beginsel-besluit geeft duidelijkheid. Het (voor) ontwerp bestemmingsplan kan namelijk door het college worden getoetst aan recent vastgestelde inzichten van de raad. Verder geeft dit duidelijkheid naar de initiatiefnemer die op voorhand het standpunt van de raad kent. Ook geeft het vaststellen van ruimtelijke kaders een goede mogelijkheid om richting uw raad bij het voorstel van het bestemmingsplan te verantwoorden hoe de uitwerking in het bestemmingsplan past binnen de randvoorwaarden die zijn gesteld. Ook bij de behandeling van de zienswijzen geven de door de raad vastgestelde randvoorwaarden duidelijkheid.

2. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het nader afwegen van de ruimtelijke effecten voor de omgeving van de komst van een supermarkt

Hoewel wij op voorhand aan de hand van de ruimtelijke kaders de komst van een nieuwe supermarkt positief hebben benaderd, heeft het onderdeel supermarkt gezorgd voor veel

negatieve reacties. Daarbij wijzen wij op de vooroverlegreactie van de Provincie, en vooral de ingediende zienswijzen.

De planologische effecten laten zich vooral uitsplitsen in twee richtingen: de effecten op de verkeersafwikkeling en de effecten op de detailhandelsstructuur.

3. Het realiseren van een supermarkt van 1500 m² vvo leidt tot een toename van de verkeersbewegingen van 2400 motorvoertuigen per etmaal en extra verkeersbewegingen vanwege het laden en lossen met grote vrachtwagens

De omwonenden hebben ons erop gewezen dat met de toevoeging van 2400 motorvoertuigen per etmaal op de bestaande Antwerpsestraat, de grenzen van de capaciteit van deze weg worden overschreden. In ieder geval is duidelijk dat een dergelijke toename noodzakelijkwijs dient te leiden tot aanpassing van het bestaande profiel. De initiatiefnemer is daartoe bereid gevonden. Over deze aanpassing heeft een constructief overleg met de omwonenden plaatsgevonden. Dit neemt niet weg dat de toename van de verkeersbewegingen een extra zorgpunt is en blijft.

4. Het realiseren van een nieuwe supermarkt maakte het noodzakelijk een deskundig tegenonderzoek in te stellen

Daarnaast heeft de eigenaar van de supermarkt aan het Tervoplein alsmede hebben 16 ondernemers een zienswijze ingediend. Zij zijn van mening dat de komst van een supermarkt leidt tot een ernstige ontwrichting van de lokale detailhandelsstructuur. Zij hebben een rapportage overgelegd van de Stichting Lokaal retailbeleid. Deze heeft met nadere inzichten en cijfers onderbouwd dat de toevoeging van een supermarkt buiten het concentratiegebied zal leiden tot een te grote verspreiding en afvloeiing en dat dit ten koste zal gaan van de gewenste concentratiegedachte. In de vooroverlegreactie heeft de Provincie Noord-Brabant eveneens opmerkingen van die strekking gegeven. Wij hebben die provinciale reactie beantwoord door te verwijzen naar het feit dat in de regio afspraken zijn gemaakt dat ontwikkelingen van minder dan 2500 m² lokaal afgewogen kunnen worden. De Provincie heeft hierin geen aanleiding gezien om hierop in de zienswijzen-fase terug te komen.

De reactie van de ondernemers maakte dat een nader onderzoek door een deskundig bureau onvermijdelijk zou zijn.

5. Initiatiefnemer heeft te kennen gegeven af te willen zien van de plannen voor het realiseren van een nieuwe supermarkt, mits hier vervangende woningbouw kan plaatsvinden.

Op grond van de ingediende zienswijzen en de daardoor noodzakelijke langere proceduretijd met kans op een beroepsprocedure bij de Raad van State heeft de initiatiefnemer ons laten weten af te willen zien van zijn plannen voor het realiseren van een nieuwe supermarkt mits hij in plaats daarvan in aanmerking kan komen voor 25 vervangende woningen. Het totaal aantal woningen voor de locatie Sneek zou dat uitkomen op 120 woningen.

6. Het toevoegen van 25 woningen extra in plaats van een supermarkt van 1500 m² vvo leidt tot een verzachting van de planologische effecten

Zoals hiervoor is aangegeven, heeft de realisatie van een supermarkt nogal wat effecten op de omgeving. De supermarkt zorgt ervoor:

- Dat een parkeerplaats moet worden ingericht voor 100 plaatsen (circa 6500 m²);
- Dat 2400 verkeersbewegingen gaan ontstaan per etmaal

- De voordelen van een concentratiegebied in Putte aan het Tervoplein voor althans een deel onder druk komen te staan

Bij een vervangende woningbouw voor 25 woningen ontstaat de mogelijkheid om deze 25 woningen wat ruimer op te zetten, het aantal verkeersbewegingen terug te brengen van 2400 naar 120 per etmaal en de vrees voor afbreuk aan het concentratiebeleid volledig te niet te doen. Tenslotte zal de vervanging van de supermarkt door 25 woningen ervoor kunnen zorgen dat het aantal parkeerplaatsen in het plan omlaag gaat. Ter vergelijking: het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt bedraagt circa 100 het aantal parkeerplaatsen voor 25 woningen 45. ($25 \times 1,8$)

7. 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 2021-2025 toestaat. Dat was al zo bij het plan om 95 woningen toe te staan. 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 kan de toevoeging van kwalitatief verantwoorde huisvesting ervoor zorgen dat de kern Putte als geheel een kwaliteitsimpuls krijgt. Daarbij ontstaat nu vanwege de gewijzigde plannen meer ruimte voor groen.

Een van de voorwaarden die in het raadsbesluit van 11 november 2021 is gesteld, is dat het plan dient te voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod. De verkaveling die ten grondslag lag aan de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan geeft duidelijkheid dat het voornemen van de initiatiefnemer is om aan die differentiatie vorm te geven. Het plan zou ruimte bieden aan 48 appartementen van gemiddeld 88 m². Voor het overige zouden woningen worden gerealiseerd in twee typen, namelijk 130 m² en 140 m² woonoppervlak. De voorgestelde oppervlaktes zijn gemiddeldes. Deze opzet bood ons voldoende overtuiging dat een deel van de woningen zou gaan voorzien in betaalbare woningen tussen € 270.000,-- en € 355.000,--. In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is de volgende tekst opgenomen:

“De mix van dure (grondgebonden) woningen in combinatie met goedkopere woningen (appartementen) voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie”

Het is belangrijk dat het plan ook ruimte biedt aan starters op de woningmarkt. De initiatiefnemer heeft een eerste opzet voor een nieuw plan met ons besproken. Zij voornemen is om ook in het nieuwplan minimaal 50 % appartementen te realiseren die alle in de betaalbare sfeer (tot de NHG-grens) kunnen worden gerealiseerd. De overige grondgebonden woningen worden voor een deel ook onder deze grens gerealiseerd, waardoor per saldo mogelijkheden zijn voor een gedifferentieerd aanbod met een ruime aandacht voor betaalbare woningen.

Nu er gevraagd wordt om 25 woningen extra is het ondanks het vorenstaande belangrijk om in de kaders expliciet te maken dat deze 25 woningen als grondgebonden woningen dienen te worden uitgevoerd in een prijsrange van € 260.000,-- tot € 300.000,--, zodat ook daadwerkelijk wordt bereikt dat voorzien wordt in grondgebonden koopwoningen in de betaalbare sfeer. Daaraan bestaat namelijk veel behoefte. In de kaders wordt verder aangegeven dat deze 25 woningen gefaseerd en gespreid over de tijd dienen te worden gerealiseerd. De initiatiefnemer moet hiertoe samen met het nieuwe plan een

verkavelingsplan/faseringsplan ter goedkeuring voorleggen waarin de realisatieplanning naar woningtype en prijsklasse is vastgelegd

8. Het voldoen aan de gewijzigde randvoorwaarden vergt een nieuwe bestemmingsplan-procedure

Met het laten vervallen van de mogelijkheid van de supermarkt en de vervanging daarvan door 25 extra woningen is sprake van een wezenlijk ander plan echter met planologisch minder vergaande effecten dan in het ontwerp bestemmingsplan. Strikt volgens de jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient daarom een nieuw ontwerp-bestemmingsplan ter visie te worden gelegd met wederom de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Na verloop van de termijn voor het indienen van zienswijzen, zal een voorstel aan uw raad worden aangeboden tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Procedure/planning:

1. Omgevingsdialoog met toepassing van de Inspraakverordening van de gemeente Woensdrecht: 1 maand
2. Gelijktijdig opstelling anterieure overeenkomst en opstelling nieuw ontwerp-bestemmingsplan: 2 maanden
3. Verwerking van de reacties omgevingsdialoog en terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan: 2 maanden
4. Vaststelling bestemmingsplan en verwerking zienswijzen: 4 maanden

Dat betekent dat de planning erop gericht is om medio 2023 het bestemmingsplan aan u ter vaststelling aan te bieden.

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 2023 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 willen wederom een omgevingsdialoog houden over de plannen. 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: ingediende zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
De secretaris wvd,	De burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers	drs. J.J.C. Adriaansen