



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 4 juni 2024	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
		telefoon	: 0118555229
Raadsvergadering	: 3 juli 2024	registratiecode	: 23B.10197
Commissie	: RO (17 juni 2024)	Portefeuillehouder	: L.A. de Visser

Onderwerp: Gecoördineerde planologische procedure – vaststelling (ontwerp) bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder'

Voorstel

1. De overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de zienswijzennota, overnemen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. Op grond van artikel 3.8, lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het (ontwerp) bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder' met de daarbij behorende digitale bestand bekend NL.IMRO.0717.0193BPSupNooVro-OW01 (VG01) ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het (ontwerp) bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder' ongewijzigd vaststellen.

Inleiding

Op 2 februari 2012 stelde u het 'Dorpsplan Vrouwenpolder' vast (hierna: het dorpsplan). In dit dorpsplan is de bestaande supermarktlocatie als aandachtspunt beschreven met als doel te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst voor die locatie dat bijdraagt aan de ontwikkeling van het centrum van Vrouwenpolder. Sindsdien zijn er gesprekken gevoerd met initiatiefnemer over op welke wijze hieraan invulling gegeven kan worden. Dit leidde tot het plan om de huidige supermarkt te verplaatsen (hierna: de verplaatsing) én de dan vrijkomende locatie te herontwikkelen (hierna: de herontwikkeling).

Op 31 januari 2019 besloot u om de PLUS supermarkt te verplaatsen van het centrum naar het perceel aan de Noorddijk/Parallelweg N57. Daarbij stelde u ook stedenbouwkundige randvoorwaarden vast (zie bijlage 1).

Op 16 december 2021 stemde u in met het planproces voor de ontwikkeling (zie bijlage 2), waarbij de verplaatsing én de herontwikkeling werd ontkoppeld. Wel stelde u als voorwaarde dat er binnen één jaar, ná het onherroepelijk worden van het ruimtelijk besluit voor de verplaatsing, er een 'haalbaar plan' is/moet zijn voor de herontwikkeling.

Op basis van uw besluit van 16 december 2021, is in maart 2022 met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Op verzoek van initiatiefnemer besloot u op 28 september 2023 een coördinatiebesluit te nemen voor de ontwikkeling (zie bijlage 3). Het beoogde doel van het coördinatiebesluit is om zowel het bestemmingsplan als de benodigde vergunningen via één procedure te doorlopen, waarbij er ook één keer beroep mogelijk is bij de Raad van State. Dit besluit hebben wij op 13 december 2023 bekend gemaakt. Het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat stemden in met het verzoek om toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatieregeling.

Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder' (hierna: het bestemmingsplan, zie bijlage 4) samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (hierna: de omgevingsvergunning bouwen) ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. Korthedshalve verwijzen wij u naar bijlage 5.

Verder heeft, in het kader van het coördinatiebesluit, ter informatie, de aanvragen voor de omgevingsvergunning activiteit aanleggen (gemeente), de aanvraag Watervergunning (Waterschap Scheldestromen) en de aanvraag Wet beheer rijkswaterstaatwerken vergunning (Rijkswaterstaat) ter inzage gelegen.

Wat willen we bereiken

Een juridisch-planologisch kader voor de verplaatsing van de PLUS-supermarkt en de herontwikkeling van de vrijkomende PLUS-locatie.

Argumenten

1.1. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen leiden inhoudelijk niet tot wijziging van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning bouwen. Wel zal er naar aanleiding van de zienswijzen de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel worden aangepast. Korthedshalve verwijzen wij u naar bijlage 6. Verder stemden de Provincie, het Waterschap en Rijkswaterstaat in met het bestemmingsplan.

2.1. Op grond van artikel 6.12, lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten anderszins verzekerd.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht, in beginsel, kostenverhaal toe te passen via het exploitatieplan. Daarvan kan worden afgezien als de (plan)kosten 'anderszins zijn verzekerd'. In maart 2022 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de (plan)kosten 'anderszins verzekerd' en hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

3.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan is de ontwikkeling gemotiveerd aan de door u gestelde kaders van de ontwikkeling, de relevante beleids- en omgevingsaspecten. Uit deze motivering blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (onder de Omgevingswet: evenwichtige toedeling van functies).

3.2. Wonen.

Voor de herontwikkeling stelde u als voorwaarde dat er binnen één jaar, ná het onherroepelijk worden van het ruimtelijk besluit voor de verplaatsing, er een 'haalbaar plan' is. Hierover zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt in de overeenkomst uit maart 2022:

- Woonprogramma bestaat uit 22 tot 24 woningen met een prijsklasse 25% betaalbaar, 25% midden duur en 50% vrije sector.
- Bouwprogramma 2 blokken van 3 lagen (bouwhoogte 12 meter).

Het bovenstaande kader is ook opgenomen in het bestemmingsplan via een zogenaamde 'uitwerkingsplicht'. Als u het bestemmingsplan vaststelt, dan stelt u daarmee ook het kader voor de herontwikkeling vast. Het college is dan bevoegd om de bestemming 'Wonen' uit te werken. Voorwaarde voor het uitwerken is dat u als raad het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling (eerst) vaststelt. Het bureau Spacevalue stelt het stedenbouwkundig plan op.

Duurzaamheid

In hoofdstuk 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is het omgevingsaspect duurzaamheid en energie gemotiveerd.

Risico's en kanttekeningen

N.v.t.

Geld

Investering

N.v.t.

Structureel

N.v.t.

Incidenteel

N.v.t.

Uitvoering

1. Nadat u besloten heeft over het bestemmingsplan, verleent het college, als bevoegd gezag, de omgevingsvergunning bouwen.
2. De ontwerpen van de omgevingsvergunning aanleggen, de vergunning Wet beheer Rijkswaterstaatwerken en de watervergunning liggen van 13 juni tot en met 24 juli 2024 ter inzage voor zienswijzen. Na de termijn van zienswijzen, besluiten de bevoegde gezagen (gemeente, Rijkswaterstaat en Waterschap Scheldestromen) over deze vergunningen.

Communicatie en participatie

1. Initiatiefnemer organiseerde op 5 september 2023 een informatie/inloopavond voor Vrouwenpolder.
2. Initiatiefnemer organiseerde op 10 juni 2024 een informatie/inloopavond voor de directe omwonenden.
3. De indieners van de zienswijzen + de direct omwonenden worden via een brief geïnformeerd over de besluitvorming.

4. De indieners van de zienswijzen worden via een brief geïnformeerd over uw besluit.
5. De kennisgeving van uw besluit gebeurt op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Bijlagen (met Corsa nummer)

1. Raadsbesluit Vaststellen stedenbouwkundige visie nieuwe locatie supermarkt Vrouwenpolder; Corsanr.: 18b.06641
2. Raadsbesluit Project Supermarkt Plus Vrouwenpolder; Corsanr.: 21b.11378
3. Raadsbesluit Coördinatiebesluit PLUS Vrouwenpolder; Corsanr.: 23b.06365
4. Ontwerp bestemmingsplan; Corsanr.: 24b.03535
5. Zienswijzen; Corsanr.: 24b.03536
6. Zienswijzennota; Corsanr.: 24b.03365 + 24b.03750 + 24b.03752

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

E.T. Israël

de burgemeester,

drs. F.J. Schouwenaar

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier,



Mw. mr. A.W.L. Piersma

de voorzitter,



drs. F.J. Schouwenaar