

Raadsbesluit

Besluitnummer	18.
Vergadering d.d.	15 oktober 2020
Onderwerp	Raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Supermarkt Wolphaartsdijk"
Registratienummer	Z20.059291 / D20.666760

De raad van de gemeente Goes:

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Wolphaartsdijk" (planIDN: NL.IMRO.BPWO08-ON99) op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 9 januari 2020 zes weken ter inzage heeft gelegen met als ondergrond o_ NL.IMRO.BPWO08.dgn;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging 2 zienswijzen zijn ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de aan dit besluit gehechte antwoordnota. De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan;

dat er daarnaast enkele ambtelijke wijzigingen worden voorgesteld;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het inrichtingsplan aan te passen, waarbij de oppervlakte van de nieuwe supermarkt kleiner wordt en de drie monumentale bomen nabij de Hoofdstraat behouden blijven. De tekst van de toelichting en de hierin opgenomen afbeeldingen worden op de gewijzigde situatie aangepast;
2. de bijlage "Taxatie bomen" (bijlage 7 van de toelichting) te laten vervallen. Als gevolg daarvan vindt een henummering van bijlagen plaats;
3. het akoestisch onderzoek (bijlage 5 van de toelichting) te vervangen door een geactualiseerde versie ("Bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk, Onderzoek naar de geluidsbelasting op de omgeving" d.d. 22 mei 2020, Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing);
4. de volgende wijzigingen door te voeren in de verbeelding:
 - Het bouwvlak van de supermarkt (vlak met de functieaanduiding 'supermarkt') wordt aan de zijde van de Arjaan Katsmanstraat verkleind.
 - Daarnaast wordt het bouwvlak aan de voorzijde van de nieuw beoogde supermarkt kleiner. De nieuwbouw komt daarmee los te staan van het bestaande pand Hoofdstraat 39.
 - Aan de zijde van de Hoofdstraat wordt ter plaatse van de drie monumentale bomen en de daaraan direct aansluitende gronden, binnen de bestemming "Gemengd", een functieaanduiding 'groen' opgenomen.
 - Als gevolg van de voorgaande aanpassingen wijzigt, binnen de bestemming "Gemengd", de begrenzing van het vlak met de functieaanduiding 'erf';
5. in artikel 3, lid 3.1, sub c. de tekst "dan 850 m2" te vervangen door "dan 680 m2";
6. in artikel 3, lid 3.1 een nieuw sub j. in te voegen dat luidt: "ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend plantsoenen, groenvoorzieningen, beplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen". Als gevolg van deze invoeging wordt het huidige sub j. vernummerd tot sub k.;
7. in artikel 3, lid 3.5.2, sub a. de tekst "2 rode beuken met een minimale plantmaat 40-45 en" te schrappen;



8. in artikel 3, lid 3.5.2, sub b. de tekst "2 rode beuken met een minimale plantmaat 40-45 en" te schrappen;

9. in artikel 3 een nieuw lid 3.5.4 in te voegen dat als volgt luidt:

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting instandhouding en onderhoud beukenbomen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving bij het uitblijven van de instandhouding en het onderhoud van de drie aanwezige beukenbomen, ter plaatse van de functieaanduiding 'groen', conform de in bijlage 6 opgenomen 'Maatregelen instandhouding en onderhoud beukenbomen';
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, indien door omstandigheden, zoals ziekte of stormschade, de levensvatbaarheid van de bomen zodanig is aangetast dat de instandhouding en het onderhoud van de drie aanwezige beukenbomen naar in het verkeer geldende opvattingen niet langer meer kan worden verlangd. Om de levensvatbaarheid van de bomen vast te stellen, wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een bomendeskundige.
10. bijlage 3 van de regels (Landschappelijke inpassing) dusdanig aan te passen dat deze enkel nog betrekking heeft op de aanplant van een streekeigen haag langs de Arjaan Katsmanstraat;
11. een nieuwe bijlage 6 (Maatregelen instandhouding en onderhoud beukenbomen) aan de regels toe te voegen;
12. bij de bijlagen van de toelichting de notitie "WOLPHAARTSDIJK – 2020, Schaalvergroting dorpssupermarkt, Distributieve toets" (d.d. 18 maart 2020, Adviesbureau Kardol) op te nemen en de conclusies van de distributieve toets in de toelichting te verwerken;
13. in paragraaf 2.2 (Beoogde ontwikkeling) onder het kopje 'Landschappelijke inpassing' melding te maken van het feit dat de beukenbomen zijn opgenomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen;
14. de laatste paragraaf van hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) zodanig aan te passen dat vermeld wordt dat de ontwikkeling deels gefinancierd wordt uit eigen middelen en deels door een bank;
15. aan bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting de rapportage "Nader onderzoek vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten, Hoofdstraat 31 Wolphaartsdijk" (d.d. 17 juni 2020, Buijs Eco Consult B.V., adviseurs ecologie) toe te voegen en in paragraaf 4.5 (Ecologie/flora en fauna) melding te maken van de conclusies van dit onderzoek;
16. in paragraaf 5.3 (Regels) een toelichting op de bestemming "Wonen" op te nemen;
17. enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de toelichting door te voeren;
18. het bestemmingsplan "Supermarkt Wolphaartsdijk" (planIDN: NL.IMRO.BPWO08-ON99) met inachtneming van het bepaalde onder 1 t/m 17 gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Goes in de openbare
vergadering van 15 oktober 2020

de griffier

3 drs. B.C. van Doornum

de voorzitter

drs. M. Mulder MSc.

Agendapunt 18.
Vergadering d.d. 15 oktober 2020
Datum collegebesluit 15 september 2020

Onderwerp Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling
bestemmingsplan "Supermarkt Wolphaartsdijk"

Registratienummer Z20.059291 / D20.666759

Portefeuillehouder drs. J. de Goffau
Programma Ruimte en economie
Behandeld door Miriam Heijdra

RAAD d.d. 15 okt 2020

Beslissing:

... *Confirm* ...

1. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Wolphaartsdijk" heeft met ingang van 9 januari 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen, waarvan één van een omwonende en één van de Bomenstichting. De zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen van het plan:

1. Het inrichtingsplan wordt aangepast, waarbij de oppervlakte van de nieuwe supermarkt kleiner wordt en de drie monumentale beukenbomen nabij de Hoofdstraat behouden blijven. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast;
2. Er vindt ter bescherming van de drie monumentale beukenbomen een aanpassing van de juridische regeling van het bestemmingsplan plaats. Aan de verbeelding wordt, binnen de bestemming "Gemengd", ter plaatse van de drie beuken en daaraan direct grenzende gronden een functieaanduiding 'groen' toegevoegd. Hieraan wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting (met een verwijzing naar een bijlage bij de regels) gekoppeld die de instandhouding en het onderhoud van de beuken borgt;
3. Om de noodzaak alsmede de economische haalbaarheid van de supermarkt nader te onderbouwen wordt in het bestemmingsplan een distributieve toets opgenomen;
4. In paragraaf 2.2 (Beoogde ontwikkeling) wordt onder het kopje 'Landschappelijke inpassing' melding gemaakt van het feit dat de beukenbomen zijn opgenomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen;
5. De laatste paragraaf van hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt zodanig aangepast dat vermeld wordt dat de ontwikkeling deels gefinancierd wordt uit eigen middelen en deels door een bank.

Verder worden nog de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

1. Aan bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting wordt de rapportage "Nader onderzoek vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten, Hoofdstraat 31 Wolphaartsdijk" (d.d. 17 juni 2020; Buijs Eco Consult B.V., adviseurs ecologie) toegevoegd. In paragraaf 4.5 (Ecologie/flora en fauna) wordt melding gemaakt van de conclusies van dit onderzoek.
2. In paragraaf 5.3 (Regels) wordt een toelichting op de bestemming "Wonen" opgenomen.

2. Inleiding

De eigenaren van de supermarkt in Wolphaartsdijk, als ook de formulebeheerder, zijn van mening dat de huidige supermarkt niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarbij heeft zich de mogelijkheid voorgedaan de aangrenzende gronden te verwerven. Initiatiefnemer wil hier een nieuwe supermarkt realiseren en de volledige locatie herstructureren. De omwonenden en de dorpsvereniging zijn tijdens een bijeenkomst in 2018 in dorpshuis De Griffioen uitgebreid geïnformeerd over het voorgenomen plan. Het plan is daarbij overwegend positief ontvangen. In het kader van de herontwikkeling worden enkele van de bestaande opstallen binnen het plangebied gesloopt (zie figuur 5 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Vervolgens wordt er een nieuwe supermarkt en woning gebouwd. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te laten zijn, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



3. Inhoud

Het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Wolphaartsdijk" was met ingang van 9 januari 2020 digitaal te raadplegen via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0664.BPWO08-ON99>. Vanaf deze datum is de mogelijkheid geboden om gedurende zes weken een zienswijze over het plan naar voren te brengen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen, waarvan één van een omwonende en één van de Bomenstichting. De aangedragen punten gaan onder meer over de noodzaak van de herstructurering c.q. een grotere supermarkt, de economische haalbaarheid van de ontwikkeling, overlast als gevolg van bevoorradingsverkeer en de kap van de monumentale bomen. Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de antwoordnota.

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Wij vragen u in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de antwoordnota, en als gevolg daarvan een aantal wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte ontwerpplan aan te brengen. Het betreffen wijzigingen in de toelichting, bijlagen van de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en verbeelding.

AANPASSING INRICHTINGSPLAN (VERKLEINEN OPPERVLAK SUPERMARKT EN BEHOUD BEUKENBOMEN) EN DOORWERKING DAARVAN IN HET BESTEMMINGSPLAN

Voorgesteld wordt om het inrichtingsplan aan te passen. Het aangepaste inrichtingsplan treft u als bijlage bij dit raadsvoorstel aan. In dit plan worden de drie monumentale beuken behouden. Daarnaast wordt de nieuwe supermarkt qua winkelvloeroppervlak kleiner dan eerst voorzien (toename bedraagt nu circa 131 m², terwijl eerst werd uitgegaan van een toename van 235 m²; winkelvloeroppervlak in de nieuwe situatie wordt 680 m²). Dit leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de beschrijving van de beoogde ontwikkeling alsmede de visualisering daarvan. De verkleining van de supermarkt heeft ook gevolgen voor de berekening van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Deze worden lager. In de toelichting wordt dit aangepast. Verder kan de bijlage "Taxatie bomen" (bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) komen te vervallen, omdat deze met het behoud van de beukenbomen niet langer relevant is.

De meeste onderliggende (milieu)onderzoeken, die bijlagen vormen bij de toelichting van het bestemmingsplan, hoeven niet te worden aangepast, omdat behoud van de bomen dan wel een verkleining van de bebouwing geen consequenties heeft voor de conclusies van het onderzoek of juist voordeliger is. Voor het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd met betrekking tot geluid vanuit de inrichting is een actualisatie wel noodzakelijk. Het behoud van de bomen leidt namelijk tot een andere situering van de parkeergelegenheid op het terrein. Het geactualiseerde akoestisch rapport treft u ter informatie bij dit voorstel aan. Ons college acht op basis van dit rapport de beoogde ontwikkeling akoestisch acceptabel. Voorgesteld wordt om het akoestisch onderzoek uit het ontwerpplan (bijlage 5 van de toelichting) te vervangen door de thans voorliggende versie (rapportdatum 22 mei 2020).

Daarnaast heeft de beoogde aanpassing van het inrichtingsplan (direct dan wel indirect) de consequenties voor de verbeelding, de regels en bijlagen bij de regels. Voorgesteld wordt om bij de vaststelling de volgende wijzigingen daarin door te voeren.

Aanpassingen verbeelding

- Het bouwvlak van de supermarkt (vlak met de functieaanduiding 'supermarkt') wordt aan de zijde van de Arjaan Katsmanstraat verkleind.
- Daarnaast wordt het bouwvlak aan de voorzijde van de nieuw beoogde supermarkt kleiner. De nieuwbouw komt daarmee los te staan van het bestaande pand Hoofdstraat 39.
- Aan de zijde van de Hoofdstraat wordt ter plaatse van de drie monumentale bomen en de daaraan direct aansluitende gronden, binnen de bestemming "Gemengd", een functieaanduiding 'groen' opgenomen.
- Als gevolg van de voorgaande aanpassingen wijzigt de begrenzing van het vlak met de functieaanduiding 'erf'.

Aanpassingen regels en bijlagen bij de regels

- Artikel 3, lid 3.1, sub c.: "dan 850 m²" wordt "dan 680 m²";

- Artikel 3, lid 3.1: ingevoegd wordt een nieuw sub j. dat luidt: “ter plaatse van de aanduiding ‘groen’: uitsluitend plantsoenen, groenvoorzieningen, beplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen”. Als gevolg van deze invoeging wordt het huidige sub j. vernummerd tot sub k.;
- Artikel 3, lid 3.5.2, sub a.: de tekst “2 rode beuken met een minimale plantmaat 40-45 en” wordt geschrapt;
- Artikel 3, lid 3.5.2, sub b.: de tekst “2 rode beuken met een minimale plantmaat 40-45 en” wordt geschrapt;
- Artikel 3, ingevoegd wordt een nieuw lid 3.5.4 dat luidt:

“3.5.4 Voorwaardelijke verplichting instandhouding en onderhoud beukenbomen

 - a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving bij het uitblijven van de instandhouding en het onderhoud van de drie aanwezige beukenbomen, ter plaatse van de functieaanduiding ‘groen’, conform de in bijlage 6 opgenomen ‘Maatregelen instandhouding en onderhoud beukenbomen’;
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, indien door omstandigheden, zoals ziekte of stormschade, de levensvatbaarheid van de bomen zodanig is aangetast dat de instandhouding en het onderhoud van de drie aanwezige beukenbomen naar in het verkeer geldende opvattingen niet langer meer kan worden verlangd. Om de levensvatbaarheid van de bomen vast te stellen, wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een bomendeskundige.”
- Bijlage 3 van de regels (Landschappelijke inpassing) wordt dusdanig aangepast dat deze enkel nog betrekking heeft op de aanplant van een streekeigen haag langs de Arjaan Katsmanstraat;
- Er wordt een nieuwe bijlage 6 (Maatregelen instandhouding en onderhoud beukenbomen) aan de regels toegevoegd. In deze bijlage, die is toegevoegd aan dit raadsvoorstel, zijn maatregelen en adviezen opgenomen die in acht moeten worden genomen om het behoud van de drie beukenbomen te waarborgen.

OPNEMEN DISTRIBUTIEVE TOETS

In de zienswijzen wordt de noodzaak van de vergroting van de supermarkt alsmede de economische haalbaarheid daarvan aan de orde gesteld. Om deze aspecten nader te onderbouwen is een distributieve toets opgesteld. De betreffende notitie “WOLPHAARTSDIJK – 2020, Schaalvergroting dorpsupermarkt, Distributieve toets” (d.d. 18 maart 2020) opgesteld door Adviesbureau Kardol treft u als bijlage aan bij dit raadsvoorstel. Wij stellen voor deze notitie ook toe te voegen aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast zal in de toelichting van het bestemmingsplan kort op de conclusies van de distributieve toets worden ingegaan.

OVERIGE WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN DE ZIENSWIJZEN

Voorts stellen wij voor om als gevolg van de zienswijzen de volgende (ondergeschikte) wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan:

- In paragraaf 2.2 (Beoogde ontwikkeling) wordt onder het kopje ‘Landschappelijke inpassing’ melding gemaakt van het feit dat de beukenbomen zijn opgenomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen;
- De laatste paragraaf van hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt zodanig aangepast dat vermeld wordt dat de ontwikkeling deels gefinancierd wordt uit eigen middelen en deels door een bank.

Ambtshalve wijzigingen

Verder worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

- Na de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is het nader onderzoek naar vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten afgerond. Wij stellen voor om de betreffende rapportage, die is opgenomen bij dit raadsvoorstel, toe te voegen aan de bijlagen van de toelichting (als extra bestand in bijlage 4). Daarnaast stellen wij voor in paragraaf 4.5 van de toelichting (Ecologie/flora en fauna) melding te maken van de conclusies van dit onderzoek. Belangrijkste bevindingen zijn dat er geen vaste verblijfplaatsen of andere beschermde functies voor vleermuizen zijn vastgesteld en dat de kap- en sloopwerkzaamheden (buiten het kwetsbaar broed-/voorplantingsseizoen) zonder beperking vanuit deze soort kunnen worden uitgevoerd. Een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming is daardoor niet aan de orde.

- In paragraaf 5.3 worden de regels van het bestemmingsplan toegelicht. Per abuis ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan een toelichting op de bestemming "Wonen". Wij stellen voor deze alsnog toe te voegen.
- Enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de toelichting.

4. Financiën

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is kostenverhaal geborgd en kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Verder komt de uitvoering van het plan en eventueel toegekende planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

5. Communicatie

De (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en in de Bevelandse Bode, waarna de beroepstermijn van zes weken ingaat. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die:

- een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht;
- redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerp;
- door de wijzigingen aangebracht bij de vaststelling in een nadeligere positie komt te verkeren.

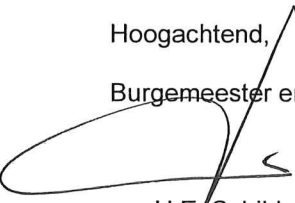
Hoewel op belangrijke punten tegemoet wordt gekomen aan de ingediende zienswijzen, wordt niet uitgesloten dat er beroep tegen het plan wordt ingesteld.

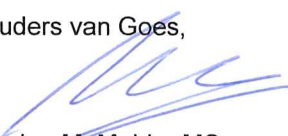
Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

1. Collegevoorstel
2. Raadsbesluit inclusief antwoordnota
3. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
4. Aangepast inrichtingsplan supermarkt Wolphaartsdijk
5. Aangepast akoestisch onderzoek
6. Maatregelen instandhouding en onderhoud beukenbomen
7. Distributieve toets
8. Nader onderzoek vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,


mr. H.E. Schild
Secretaris


drs. M. Mulder MSc.
Burgemeester