

Raadsvergadering 6 juni 2013

Voorstel B 7

Heinkenszand, 21 mei 2013

Onderwerp:

voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013”

(portefeuille wethouder Schenk)

Geachte raad,

Voorstel

Als onderdeel van het project “Actualisering bestemmingsplannen” is voor de kern Oudelande een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het plan conserveert overwegend de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. Op een aantal locaties in het dorp worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Wij stellen voor:

- A. om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen en op basis van de overwegingen/reacties in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, artikel 1.49 te verwijderen uit de begrippen lijst en de plangrens dusdanig aan te passen dat de percelen AO 705 en 706 geen onderdeel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om voor het overige niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen;
- B. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013” gewijzigd vast te stellen;
- C. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van het besluit tot vaststelling geldt;
- D. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

Achtergrond

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die per 1 juli 2008 is gaan gelden, zijn de gemeenten verplicht gesteld om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren en voor gebieden waar geen geldig bestemmingsplan voor aanwezig is een bestemmingsplan vast te stellen. In dit kader is het bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013” opgesteld. Tegelijkertijd is een aantal beoogde ruimtelijke ontwikkelingen voor locaties gelegen binnen de kern in het plan meegenomen. Het plangebied beslaat de bebouwde kom.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013” is, zoals eerder aangegeven, overwegend een conserverend bestemmingsplan. Het huidige gebruik van, en de aanwezige bebouwing op, de gronden is maatgevend voor de bestemmingen en regels. In het kader van het actualiseringstraject is het streven voor alle kernen een nagenoeg gelijklopende bestemmingsplanregeling te hanteren. De plansystematiek van het bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013” sluit daarom aan op eerder vastgestelde plannen in het kader van het project “Actualisering bestemmingsplannen”.

Leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor een kern als Oudelande is gericht op afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden op de lokale behoefte en op verbetering van de woonkwaliteit. Het leefbaar houden van de kernen staat hoog op de politieke agenda.

Ruimtelijk-functionele ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid worden door middel van voorliggend bestemmingsplan gefaciliteerd. Zo worden met toepassing van een ontheffingsprocedure onder voorwaarden logies met ontbijt, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan. Daardoor is het mogelijk om aan huis commerciële overnachtingsmogelijkheden te bieden, een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen.

Om overlast voor de omgeving te voorkomen, zijn nieuwe milieuhinderlijke bedrijven in het dorp niet toegestaan. Bedrijven die passen in een woonomgeving, een selectie van de zogenaamde categorie 1- en 2-bedrijven, kunnen op de bestaande bedrijfslocaties zondermeer worden gevestigd. Een bescheiden mate van functiemenging draagt immers bij aan de levendigheid van een dorp. Het bestaande loonwerkbedrijf aan de Ovezandseweg heeft een specifieke aanduiding aangezien dit een categorie 3 bedrijf is.

Ruimtelijke ontwikkelingen (direct geregeld)

Everingseweg 2/Pietro e Calore

Het bedrijf aan de Everingseweg 2 heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe bedrijfsloods. Door de bouw van deze loods kan de bedrijfsvoering en de opslag verbeteren. Ruimtelijk-functioneel bestaat hiertegen geen bezwaar. De bedrijfsloods is daarom meegenomen in dit bestemmingsplan.

Planschadeovereenkomst

Wij hebben een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. De overeenkomst voorziet in het afwentelen van de planschade. Mochten belanghebbenden zich beroepen op eventuele planschade dan zijn de initiatiefnemers hiervoor aansprakelijk.

Woningen Vanderbijlparkstraat 2-26

Stichting R&B Wonen heeft een plan ingediend voor de realisatie van 5 grondgebonden woningen aan de Vanderbijlparkstraat 2-26. De verouderde gestapelde bestaande senioren woningen zijn reeds gesloopt. Bij de nieuw te realiseren woningen wordt gewerkt met een module systeem waarbij de toepassing van een extra bouwlaag variabel is. Het woonprogramma kan zo worden afgestemd op de behoefte. Wij achten het beoogde woningbouwplan ruimtelijk passend in de omgeving. De stichting R&B Wonen heeft verder aan de gemeente aangeboden om een gedeelte van het perceel te verkopen waardoor deze locatie geschikt gemaakt kan worden voor openbaar parkeren. Hier hebben wij positief op in gestoken, mede om de parkeerdruk in de aangrenzende straten en bij de school te verlichten. Het bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling die de beoogde woningbouw mogelijk maakt en het beoogde parkeerterrein heeft de bestemming "Verkeer" gekregen.

Samenwerkingsovereenkomst

Wij hebben met de woningstichting afspraken gemaakt over de planologische procedure, de ontwikkeling van het bouwplan, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw en de aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een grondexploitatie-overeenkomst. De zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst heeft ter inzage gelegen en het sluiten van de overeenkomst is bekend gemaakt.

Everingseweg 11-13

Aan de Everingseweg 11-13 is een kleinschalig transportbedrijf gevestigd. Gedurende het planologische proces van voorliggend bestemmingsplan zijn er gesprekken gevoerd over de beëindiging van het bedrijf op deze locatie. De eigenaar van het bedrijf krijgt een reële termijn waar binnen hij zijn bedrijf, op deze locatie, kan afbouwen. Afspraken hierover zijn neergelegd in een overeenkomst die door de eigenaar is ondertekend. Vooruitlopend op de

definitieve beëindiging van het bedrijf is al rekening gehouden met de toekomstige situatie en is de bestemming "Wonen" neergelegd op het desbetreffende perceel.

Wijzigingsbevoegdheden

Uit oogpunt van flexibiliteit en op verzoek van een initiatiefnemer is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" opgenomen.

Wilhelminastraat 27-29

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Wilhelminastraat 27-29 is beëindigd. In het bestemmingsplan is de bedrijfswoning omgezet naar de bestemming "Wonen". Afgesproken is dat de bestaande schuur wordt afgebroken. Er is een verzoek ingediend om op deze locatie een vrijstaande woning te realiseren. Wij achten dit ruimtelijk aanvaardbaar. De planvorming bevindt zich echter nog in een prematuur stadium. Om dit planologisch mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Tolhoek II

De beoogde toekomstige uitbreiding van Oudelande aan de noord-oostzijde van het dorp is niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deels omdat het een conserverend bestemmingsplan is en deels omdat de vraag naar bouwgrond op deze locatie, op dit moment, niet concreet is. Om inzicht te krijgen in de vraag naar bouwgrond is recentelijk een informatieboekje (inclusief mogelijke verkavelingvarianten voor Tolhoek II) met enquête formulier in Oudelande en het omringende buitengebied verspreid. In het informatieboekje wordt eveneens de beoogde woningbouw aan de Vanderbijlparkstraat gepresenteerd. Dit is een initiatief van R&B Wonen. R&B Wonen richt zich op een ander segment van de markt en biedt een aanvulling op de te ontwikkelen woningen in Tolhoek II. Door gezamenlijk informatie te verstrekken en te inventariseren kan een zo'n volledig mogelijk beeld verkregen worden van de woningmarkt in Oudelande. Afhankelijk van de uitkomst van, onder andere, deze enquête zal voor Tolhoek II te zijner tijd een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Oudelande, 2013" heeft gedurende twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. De inspraakreacties hebben, zoals aangegeven in het inspraak- en vooroverlegrapport, op enkele punten geleid tot een aanpassing van de inhoud van het bestemmingsplan.

De voornaamste aanpassing betrof:

Transportbedrijf aan de Wildemanshoekweg 7

Aan de Wildemanshoekweg 7 is een (inter)nationaal transportbedrijf gevestigd. De exploitant heeft de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan uitbreiding van zijn bedrijf door realisatie van een nieuw kantoorgebouw en uitbreiding van het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde van de huidige bedrijfsbebouwing. In dit kader zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Nieuw inzicht heeft ons echter doen besluiten om opdracht te geven tot het uitvoeren van nog een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van het bedrijf. Dit om een zo integraal mogelijk beeld van het bedrijf te krijgen. Bij dit aanvullende akoestisch onderzoek zijn daarom tevens de locaties aan de Stationsstraat 21 en de Ovezandseweg 3 betrokken. De resultaten hiervan geven aanleiding de bedrijfsvoering nogmaals nader te bekijken en aanvullende afspraken te maken, met de ondernemer, door onder andere het opleggen van maatwerkvoorschriften. Aangezien hiermee enige tijd gemoeid is, hebben wij besloten om een aparte bestemmingsplanprocedure te voeren om het bedrijf van een adequate planologische regeling te voorzien. Naar verwachting kunnen wij starten met de procedure in de loop van 2013. Het transportbedrijf wordt dus niet meer meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Vooroverleg

Gelijktijdig met de inspraak is overleg met diverse overheidsinstanties gevoerd. Dit vooroverleg heeft tot een tweetal kleine aanpassingen geleid. De vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 8 van het bijlagenboek van het bestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013” was in de periode van 24 januari 2013 tot en met 6 maart 2013 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het plan op www.borsele.nl te zien en lag het gedurende de genoemde termijn voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis van Heinkenszand. Van het voorgaande is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant, de Bevelandse Bode en de gemeentelijke website.

Zienswijzen en overwegingen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben, zoals aangegeven in de bijlage bij dit raadsvoorstel, op een enkel punt geleid tot een aanpassing van de inhoud van het bestemmingsplan.

De voornaamste aanpassing betreft:

Het kassenbedrijf aan de Hellenburgstraat

Al geruime tijd ligt er aan de Hellenburgstraat een vervallen kassencomplex. In de afgelopen periode hebben wij met de eigenaar van de desbetreffende percelen gesproken over de sloop van de kassen aan de Hellenburgstraat, de realisatie van twee nieuwe woningen op deze locatie en de herbouw van een areaal aan glas op een locatie aan de Zeedijk. Vanuit meerdere gezichtspunten is dat een betere locatie voor een kassencomplex. Daardoor zou de voormalige bedrijfswoning aan de Hellenburgstraat van een meer adequate bestemming kunnen worden voorzien (“Wonen”). Naar verwachting zou de sloop en beëindiging van het kassencomplex plaatsvinden binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan. Hierop vooruitlopend is de bestemming van de percelen aangepast in het ontwerp bestemmingsplan. De eigenaar van de desbetreffende percelen is echter de mening toegedaan dat de planvorming met betrekking tot de realisatie van de woningen en een nieuw kassencomplex aan de Zeedijk nog niet concreet genoeg is om mogelijkheden tot het oprichten van glas aan de Hellenburgstraat te laten vervallen. Wij hebben daarop besloten de inhoud van voorliggend bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het perceel met de (sub)bestemming glastuinbouw buiten de plangrens van voorliggend bestemmingsplan blijft. Te zijner tijd zal voor de realisatie van de woningbouw aan de Hellenburgstraat en de realisatie van een kassencomplex aan de Zeedijk een aparte planologische procedure gevoerd worden. Het omzetten van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar “Wonen” blijft, op basis van afspraken uit het verleden, gehandhaafd.

Hoorzitting

Op 19 maart 2013 is een hoorzitting gehouden, waarbij indieners in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. Een verslag van de hoorzitting ligt op gebruikelijke wijze ter inzage.

(Ambtelijke) wijzigingen bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om met de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal (ambtelijke) wijzigingen door te voeren.

Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- de verwijzing naar het vooroverleg- en inspraakrapport in hoofdstuk 8 van de toelichting. Vooroverlegrapport en inspraakrapport zijn namelijk als bijlage in het bijlagenboek gevoegd en niet als bijlage bij de toelichting;
- de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels). Enkele overbodige begrippen dienen verwijderd te worden;
- de percelen AO 705 en 706. Deze percelen maken niet langer onderdeel uit van het plangebied;

- het toevoegen van de functieaanduiding bedrijfswoning op de locatie Stationsstraat 6. Deze aanduiding is per abuis vergeten.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro moet uw raad een besluit nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan over het verhaal van kosten voor de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden. Voor de benodigde situaties zijn, zoals eerder vermeld, anterieure overeenkomsten gesloten. Het opstellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro is derhalve niet vereist.

Communicatie

De publicatie van de vaststelling zal plaatsvinden in de Staatscourant en de Bevelandse Bode op 19 juni 2013. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens vanaf 20 juni 2013 gedurende zes weken ter visie liggen.

Besluit

Ingestemd wordt met het raadsvoorstel (met bijlage) tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013".
Ingestemd wordt met het raadsbesluit.

Ter inzage liggende stukken

Het ontwerp besluit en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bijlage(n)

- Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013"
- Annex "Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013"

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J.Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.