

Raadsvergadering 15 mei 2014

Voorstel B 3

Heinkenszand, 6 mei 2014

Onderwerp:

voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014”

(portefeuille wethouder Schenk)

Geachte raad,

Voorstel

Als onderdeel van het project “Actualisering bestemmingsplannen” is voor het bedrijventerrein Quistenburg een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het plan conserveert overwegend de bestaande ruimtelijk-functionele situatie maar maakt tevens de beoogde uitbreiding van het bedrijf van Van Eijzeren mogelijk.

Wij stellen voor:

- A. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan “Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014” gewijzigd vast te stellen;
- B. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van het besluit tot vaststelling geldt;
- C. 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 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 “Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014” opgesteld. Tegelijkertijd is een beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het plan meegenomen.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014” 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 bedrijfsterreinen een nagenoeg gelijklopende bestemmingsplanregeling te hanteren. De plansystematiek van het bestemmingsplan “Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014” sluit daarom aan op eerder vastgestelde plannen in het kader van het project “Actualisering bestemmingsplannen”.

Zonering

Voor het bedrijventerrein is een milieuzonering opgenomen. Dit om overlast naar woningen in de directe omgeving te voorkomen. Hoe dichterbij de bedrijfsgronden gelegen zijn nabij woningen, hoe lager de ter plaatse toegestane milieucategorie, dus hoe lager de milieubelasting van een bedrijf. De enige bestaande bedrijven die momenteel een zwaardere milieucategorie hebben dan in principe op basis van de milieuzonering gewenst is, zijn aangeduid op de verbeelding en specifiek toegestaan. Het betreft het Drainagebedrijf Scaldis aan de Monsterweg 47 en VandenEnde Machinebouw B.V die met regelmaat werkzaamheden verricht op de locatie van Bouwbedrijf Zeeland B.V aan de Monsterweg 41-

43. Dit betekent dat de bestaande rechten van het bedrijven zijn verzekerd maar dat na beëindiging of verplaatsing van deze bedrijven alleen een zelfde respectievelijk bouwbedrijf of constructiebedrijf is toegestaan of een bedrijf dat passend is binnen een lagere milieucategorie zoals aangegeven op de verbeelding. Op deze manier worden bestaande rechten gerespecteerd maar wordt ook een toename van hinder voorkomen.

Ruimtelijke ontwikkeling (direct geregeld)

Uitbreiding Van Eijzeren

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is het landbouwmechanisatie- en constructie bedrijf Van Eijzeren B.V. gevestigd. Dit bedrijf heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een loods aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing. De uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk vanwege de economische opschaling en verdere omschakeling van het bedrijf naar een marktgerichte benadering van de landbouwmechanisatie. Door de opschaling van de te bewerken percelen is meer en meer behoefte aan grotere machines en apparatuur. De vraag vanuit de markt richt zich ook op het specifiek (ver)bouwen van machines en apparaten. De op dit moment beschikbare ruimte is te klein om tegemoet te komen aan deze opschaling. Op het bedrijfsterrein zelf staan geen bruikbare, bijvoorbeeld vergelijkbaar qua grootte, loodsen te koop. Ook op de overige bedrijfsterreinen binnen de gemeente Borsele en op de bedrijfsterreinen van andere gemeenten op de Bevelanden staan geen geschikte loodsen te koop. Bedrijfseconomisch is het voor Van Eijzeren B.V. niet wenselijk en niet werkbaar om het bedrijf op meerdere locaties te vestigen. Het gaat namelijk om een landbouwmechanisatie-, constructie- en installatiebedrijf met gekoppelde bedrijfsprocessen en sterke organisatorische verbanden. Daar komt bij dat het kantoor en de bedrijfswoning op dezelfde locatie zijn gevestigd. Het is dus vanuit bedrijfseconomische redenen ongewenst om een nevenvestiging op een andere locatie op te richten. Wij achten de beoogde uitbreiding ruimtelijk passend in de omgeving. De beoogde uitbreiding van het bedrijf wordt meegenomen bij de nieuw op te stellen actualisering behoeftebeoordeling bedrijventerreinprogrammering binnen de regio de Bevelanden.

Samenwerkingsovereenkomst

Wij hebben met de eigenaar, de heer C. van Eijzeren, afspraken gemaakt over de planologische procedure, de ontwikkeling van het bouwplan en de aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een grond-exploitatieovereenkomst. De zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst heeft ter inzage gelegen en het sluiten van de overeenkomst is bekend gemaakt.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014" heeft gedurende twee weken ter inzage gelegen. Gelet op de aard van het (overwegende) beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan heeft er geen informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens de inspraakperiode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

Vooroverleg

Gelijktijdig met de inspraak is overleg met diverse overheidsinstanties gevoerd. Dit vooroverleg heeft tot een tweetal kleine aanpassingen geleid en tot de afspraak dat het aantal m² aan uitbreiding van Van Eijzeren wordt meegenomen bij de berekening van de verdeling van de beschikbare ha binnen de regio de Bevelanden. De vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 8 van het bestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014" was in de periode van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014 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 terinzagelegging zijn geen zienswijzen en overwegingen ontvangen. Dientengevolge heeft er geen hoorzitting plaatsgevonden.

Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan

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

Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- Voor het categorie 3.2 bedrijf (VandenEnde Machinebouw B.V. is een categorie 3.1 (Bouwbedrijf Zeeland B.V.) in de plaats gekomen. Dit betekent dat de verbeelding, toelichting en de regels hierop zijn aangepast;
- het opnemen van de functieaanduiding bedrijfswoning (bw) bij de bestemming "Bedrijf" aan de Monsterweg 43. Deze aanduiding is per abuis vergeten;
- het aanpassen van het bouwvlak ter hoogte van de Kaaiweg 25 in verband met de bouw van een tuinhuis behorende bij de huidige bedrijfswoning.

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 situatie is, zoals eerder vermeld, een anterieure overeenkomst 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 28 mei 2014. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens vanaf 29 mei 2014 gedurende zes weken ter visie liggen.

Besluit

Ingestemd wordt met:

- de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Quistenburg, 2014";
- het (ontwerp)raadsbesluit;
- het vaststellen van de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN, zoals deze op het moment van het besluit tot vaststelling geldt;
- het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Ter inzage liggende stukken

- Het ontwerp besluit en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage (op de website)

Bijlage(n)

Bestemmingsplan ▪ (Ontwerp) raadsbesluit

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele

E.J.Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.

