

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016".

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 9 februari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 voor een ieder digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.borsele.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De terinzagelegging is vooraf aangekondigd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 25 november 2015. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website geplaatst.

In de kennisgeving is, onder meer, bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BESLUIT

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt:

- A. het (digitale) bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" (NL.IMRO.0654.BPBBPWRW2016-0003) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- B. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- C. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 maart 2016,

de griffier,

de voorzitter,



Raadsvergadering 3 maart 2016

Voorstel B 4

Heinkenszand, 9 februari 2016

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" en de bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit
(portefeuille wethouder Schenk)

Gemeenteraad	datum 3/3/16
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kernisg. aangenomen	paraaf



16.005312

Geachte raad,

Voorstel

Voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende richtlijnen beeldkwaliteit hebben betrekking op de een herontwikkeling van het spoorwegemplacement in 's-Gravenpolder (locatie Polderweg/Ruilverkavelingsweg in 's-Heer Abtskerke). Dit met het doel de ruimtelijk-functionele kwaliteit van het emplacement te verbeteren. De beoogde herontwikkeling omvat de volgende ontwikkelingen:

- Initiatiefnemer 1: bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning, opknappen/vervangen schuur t.b.v. hobbymatig gebruik;
- Initiatiefnemer 2: plaatsing van twee treinwagons t.b.v. B&B, daarmee samenhangend bieden van kampeermogelijkheden, opknappen aardappelloods t.b.v. ontbijtzaal, exploitatie van een koffie-/theetuin;
- Initiatiefnemer 3: gebruik perceel voor een handels- en techniekbedrijf, opknappen bestaande schuur (bedrijfsmatig gebruik), mogelijkheid om deze schuur op termijn te vervangen door een grotere loods, nieuwbouw bedrijfswoning;
- De aanwezige nissehut en enkele aangebouwde schuurdelen zijn c.q. worden gesloopt.

Wij stellen voor:

- A. het (digitale) bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" conform het ter inzage gelegde ontwerp 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;
- D. de richtlijnen beeldkwaliteit "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

Voorgeschiedenis/achtergrondinformatie

Het spoorwegemplacement 's-Gravenpolder is één van de emplacementen van de voormalige bietenlijn en is gelegen in het buitengebied, tussen de dorpen 's-Gravenpolder en 's-Heer Abtskerke. Tegenwoordig wordt dit gedeelte van de spoorlijn toeristisch geëxploiteerd door de stichting Stoomtrein Goes-Borsele (SGB). Tot enkele jaren terug waren aan de noordzijde van het spoorwegemplacement twee bedrijven gevestigd: een metaalbewerkingsbedrijf en een zonweringsbedrijf. De activiteiten van laatstgenoemd bedrijf zijn inmiddels beëindigd. De gronden/bebouwing van dit voormalige bedrijf zijn aangekocht door initiatiefnemer 3. Het metaalbewerkingsbedrijf met bedrijfswoning zijn in eigendom van zijn vader (initiatiefnemer 1). Aan de zuidzijde van het emplacement staat de voormalige stationswoning, thans een burgerwoning van initiatiefnemer 2.

Een aantal zaken maken dat de planvorming voor een herontwikkeling van het spoorwegemplacement is opgepakt, te weten:

1. De bedrijfslocatie van initiatiefnemer 1 was/is verrommeld. Bovendien staat er illegale bebouwing, waaronder een grote nissehut. De locatie heeft op de handhavingslijst van de gemeente gestaan, maar is hier – vanwege de lopende gesprekken – vanaf gehaald. Verwijdering van de illegale bebouwing en een upgrading van deze locatie is gewenst, mede gelet op het feit dat de locatie grenst aan een belangrijke toeristische route.
2. Initiatiefnemer 2 heeft aan de gemeente een plan voorgelegd voor de realisatie van een Bed & Breakfast in de vorm van twee treinwagons. In eerste instantie was het idee dat deze wagons op zijn huiskavel zouden worden geplaatst. Inmiddels heeft hij hiervoor een deel van de kavel van initiatiefnemer 1 aangekocht.
3. Initiatiefnemer 3 heeft, zoals hiervoor gemeld, de locatie van het voormalige zonweringsbedrijf aangekocht. Hij oefent hier zijn bedrijfsactiviteiten uit (een handels- en techniekbedrijf). Dit is in strijd met het thans vigerende bestemmingsplan “Borsels Buiten”, waarin de betreffende gronden eng zijn bestemd voor een zonweringsbedrijf. Initiatiefnemer 3 wil bij zijn bedrijf een bedrijfswoning bouwen. Bestemmingsplanmatig is dit voor een zonweringsbedrijf wel mogelijk, maar niet voor een ander type bedrijf.

De noordzijde van het spoorwegemplacement is thans verrommeld. Daarnaast is, zoals aangegeven, een deel van de voormalige functie (bedrijfslocatie voor een zonweringsbedrijf) komen te vervallen. Een herontwikkeling, upgrading en een nieuwe invulling van het gebied, is gewenst, mede gelet op de ligging aan een belangrijke toeristische route. Bovendien heeft de SGB bij het emplacement een perron met parkeergelegenheid gerealiseerd. Hiermee is de betekenis van de locatie vanuit recreatief oogpunt toegenomen.

Bij de beoogde herontwikkeling van het spoorwegemplacement hebben we te maken met drie partijen/initiatiefnemers. Wil er daadwerkelijk sprake zijn van een ruimtelijke upgrading van het gebied dan is het van belang dat de verschillende initiatieven op elkaar worden afgestemd en de uiteindelijke inrichting ruimtelijke samenhang vertoont. In die zin zijn de initiatiefnemers tot elkaar veroordeeld. Door de gemeente zijn, in overleg met (de adviseur van) de initiatiefnemers, ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling opgesteld. Verwezen wordt naar bijlage 1 van het bijlagenboek van het bestemmingsplan. Deze randvoorwaarden hebben de basis gevormd voor het bestemmingsplan, de richtlijnen beeldkwaliteit en de afspraken zoals die zijn neergelegd in de grondexploitatieovereenkomsten.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan en maakt de beoogde situatie, zoals beschreven in paragraaf 2.3 van het plan, planologisch-juridisch mogelijk. De inhoud van de juridische regeling is specifiek afgestemd op het beoogde gebruik en de te behouden en nieuw te realiseren bebouwing.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Vanuit beeldkwaliteit is het gewenst dat de bebouwing aan het spoorwegemplacement 's-Gravenpolder qua architectonische vormgeving samenhang vertoont en aansluit bij de karakteristiek van een historische stationsomgeving. Derhalve stellen wij voor om, in aanvulling op de gemeentelijke beeldkwaliteitsnota, de richtlijnen beeldkwaliteit vast te stellen.

Grondexploitatieovereenkomsten

Met de drie initiatiefnemers hebben wij afspraken gemaakt over onder meer de planontwikkeling, de aanleg van benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de beoogde ontwikkeling en de aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, waaronder het verhaal van eventuele planschadekosten. Deze afspraken zijn neergelegd in grondexploitatieovereenkomsten (anterieure overeenkomsten conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro)).

Financiën

Geen exploitatieplan vereist

Aangezien het gemeentelijk kostenverhaal met het afsluiten van eerder genoemde grondexploitatieovereenkomsten is verzekerd, kan de vaststelling van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, achterwege blijven.

Financiering

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen gemeentegelden gemoeid. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraak geweest. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Terinzagelegging

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" was in de periode van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was dit plan gedurende de genoemde termijn ook op www.borsele.nl in te zien. Ook heeft het plan voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Heinkenszand. Van het voorgaande is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Derhalve heeft er ook geen hoorzitting van de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen" plaatsgevonden. Er is geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit

Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan lagen ook de ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" op het gemeentehuis ter inzage. Daarnaast waren deze digitaal in te zien op de gemeentelijke website. Van de terinzagelegging van de ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit is vooraf kennis gegeven op de gemeentelijke website.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Er is geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling.

Besluit

Besloten wordt het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg 2016" en de richtlijnen beeldkwaliteit "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg 2016" ongewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het gestelde in de ontwerp raadsbesluiten.

Ter inzage liggende stukken

* De ontwerp raadsbesluiten en overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bijlage(n)

- * Ontwerp bestemmingsplan "Borselse Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016"
- * Bijlagenboek, behorend bij voornoemd plan
- * Ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit "Borsels Buiten, gedeelte "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016"
- * Ontwerp raadsbesluiten

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok burgemeester.

J.P. van den Berge secretaris.