



gemeente
BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020".

-0-

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 17 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 19 september tot en met 30 oktober 2019 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Staatscourant en in het Gemeenteblad van 18 september 2019. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede 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 op de ruimtelijke ordening word(t)en:

- A. het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020" (NL.IMRO.0654.BPGPABSKHS2020-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- B. de bijbehorende ondergrond op basis van de BGT 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 9 januari 2020,

de griffier,

de voorzitter,

Gemeenteraad	datum 09-01-2020
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennisg. aangenomen	paraaf



Raadsvoorstel

Zaaknummer:



Nummer raadsvoorstel	9
Raadsvergadering	9 januari 2020
Portefeuillehouder	Wethouder Weststrate
Onderwerp	Voorstel tot ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020"

Geachte raad,

Hiermee leggen wij u een voorstel over bovengenoemd onderwerp aan u ter besluitvorming voor.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om

1. het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020" (NL.IMRO.0654.BPGPABSKHS2020-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen;
2. de bijbehorende ondergrond op basis van het Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) vast te stellen, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

AANLEIDING EN DOEL

(Terzijde: Door de fusie wordt de naam R&B Wonen met ingang van 1 januari 2020 gewijzigd in Beveland Wonen. In dit voorstel wordt voor nu nog de oude corporatienaam gehanteerd.)

In de periode 2019 – 2022 is woningcorporatie R&B Wonen van plan op diverse locaties binnen onze gemeente verouderde woningen te vervangen door nieuwbouw, de zogenaamde transformatieopgave. Ook de woningen aan de Ambachtsstraat 52 tot en met 58 (= 4 woningen), Boomgaardstraat 2 en 4 (= 2 woningen) en Kerkhoekstraat 49 tot en met 55 (= 4 woningen) staan op de nominatie om gesloopt te worden. Aan de Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat vindt nieuwbouw plaats. Op beide locaties worden 3 woningen gebouwd (6 woningen totaal). Er vindt geen vervangende nieuwbouw plaats aan de Boomgaardstraat. Met R&B Wonen zijn wij overeengekomen dat deze gronden te zijner tijd (2022) aan ons worden overgedragen met het oog op de realisatie van extra parkeergelegenheid. De bestaande parkeerdruk in de Ambachtsstraat kan daarmee worden verminderd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013". Onder meer wijzigt de woningtypologie van 'twee-aaneen' naar 'aaneengesloten', komt aan de Kerkhoekstraat de rooilijn enigszins anders te liggen en krijgen de gronden aan de Boomgaardstraat een verkeersbestemming. Om die reden is een bestemmingsplanherziening voorbereid.

ARGUMENTEN

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan en maakt de beoogde situatie, de nieuwbouw van de 6 levensloopbestendige, duurzame sociale huurwoningen (verdeeld over 2 locaties) en de realisatie van een parkeerterrein, planologisch-juridisch mogelijk. Voor meer informatie over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling wordt verwezen in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan. De inhoud van de juridische regeling is specifiek afgestemd op het beoogde gebruik en de voorgestane bebouwing.

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020" en het ontwerp besluit waren in de periode van 19 september tot en met 30 oktober 2019 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Hiervan is kennis gegeven door middel van een publicatie in de Staatscourant, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt. Tijdens de periode van terinzagelegging is in 's-Gravenpolder een informatiebijeenkomst gehouden over de beoogde ontwikkeling. Op deze bijeenkomst is ook het ontwerp bestemmingsplan en de procedure toegelicht.

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Er 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.

Stikstofdepositie

Sinds 29 mei jl. kan door een uitspraak van de Raad van State het PAS (Programma Aanpak Stikstof) niet meer gebruikt worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze uitspraak heeft gevolgen voor het in procedure brengen van bestemmingsplannen. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op basis van de Wet natuurbescherming, beoordeeld te worden of de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling leidt tot significant negatieve effecten wat betreft stikstofbelasting op een Natura 2000-gebied. In paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan is aangegeven waarom de thans voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (geen toename van de

stikstofuitstoot vanwege vermindering aantal woningen en duurzamere woningen (betere isolatie, geen gasaansluiting)).

Na de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan is de nieuwe AERIUS-calculator beschikbaar gekomen. Hiermee is de uitstoot van stikstof van de beoogde ontwikkeling en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De conclusie uit het bestemmingsplan dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden wordt daarmee onderschreven.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Grondexploitatieovereenkomst en koopcontract

Met R&B Wonen zijn afspraken gemaakt over onder meer de planologische procedure, de ontwikkeling van de bouwplannen, de aan de gemeente te vergoeden kosten en leges en de verkoop van grond aan de gemeente. Deze afspraken zijn vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) en een koopcontract.

Basis verlening omgevingsvergunning activiteit bouw

Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden voor de vergunningverlening voor de beoogde bouwplannen.

FINANCIËN

Geen exploitatieplan vereist

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

Financiering ontwikkeling

De beoogde bouwplanontwikkelingen zijn voor rekening van R&B Wonen. Verder verkoopt de woningcorporatie grond aan de Boomgaardstraat voor € 1 de massa aan de gemeente. Zoals eerder vermeld, is het voornemen om hier extra parkeergelegenheid te realiseren. De kosten daarvoor worden te zijner tijd gedeeld tussen R&B Wonen en de gemeente. Sloop van de woningen aan de Boomgaardstraat vindt pas in 2022 plaats, omdat de woningen fungeren als wisselwoning tijdens het transformatieproces van R&B Wonen. Te zijner tijd leggen wij u een apart voorstel voor over het ter beschikking stellen van krediet voor het parkeerterrein. Overigens is deze ontwikkeling reeds meegenomen in de kadernota 2020 - 2023.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt deze gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd (beroepstermijn). Indien geen beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd, treedt het

bestemmingsplan daags na de beroepstermijn in werking. Er kan dan voor het beoogde bouwplan vergunning worden verleend. Als alles volgens planning verloopt, verwacht R&B Wonen de nieuwbouwwoningen aan de Ambachtsstraat medio juni 2020 op te leveren. De vervangende nieuwbouw aan de Kerkhoekstraat staat later op de planning. Oplevering van de nieuwbouw op deze locatie wordt in de eerste maanden van 2021 voorzien.

COMMUNICATIE

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt door het plaatsen van publicaties in de Staatscourant, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

BESLUIT

Besloten wordt het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020" ongewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het gestelde in het ontwerp raadsbesluit.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Er liggen geen stukken ter inzage.

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
19.018697	Ontwerpbestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelten Ambachtsstraat en Kerkhoekstraat, 2020"
19.018699	Verbeelding locatie Ambachtsstraat
19.018700	Verbeelding locatie Kerkhoekstraat
19.018698	Bijlagenboek, behorend bij voornoemd bestemmingsplan
D19.472917	Ontwerp raadsbesluit, behorend bij voornoemd bestemmingsplan

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

G.M. Dijksterhuis, burgemeester.

J.M. Jansen, secretaris.