



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

- A. ingestemd met de in dit aangehechte raadvorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in de Regels, op de Verbeelding en in de Toelichting;
- B. het bestemmingsplan “Kern ‘s-Heerenhoek, gedeelte Marktstraat 3, 2022” (NL.IMRO.0654.BPHHMS2022-(0002)) gewijzigd vastgesteld;

- C. de bijbehorende ondergrond op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- D. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;

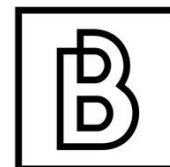
Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 april 2022,

de griffier,



de voorzitter,





gemeente
BORSELE

Raadsvoorstel

Zaaknummer:



Nummer raadsvoorstel

Raadsvergadering

7 april 2022

Portefeuillehouder

Wethouder Weststrate

Onderwerp

Bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek, gedeelte Marktstraat 3, 2022"

Geachte raad,

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

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek, gedeelte Marktstraat 3, 2022" (NL.IMRO.0654.BPHHMS32022-0002) gewijzigd vast te stellen;
2. Op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze geldt op het moment van dit te nemen besluit;
3. Geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is nu met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten.

AANLEIDING EN DOEL

Op het perceel Marktstraat 3 te 's-Heerenhoek ligt momenteel de bestemming Detailhandel. Jarenlang is het pand geëxploiteerd als supermarkt, maar dit gebruik is beëindigd. De huidige eigenaar wil het pand verkopen en de nieuwe eigenaar wil in het pand gaan wonen. Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling toch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in deze herziening.

ARGUMENTEN

Het plangebied betreft een vrijstaand gebouw op een zelfstandig perceel. Het object is gelegen in de bebouwde kom van 's-Heerenhoek en is opgenomen in het bebouwingslint, waarbij de omgeving hoofdzakelijk gedomineerd wordt door (grondgebonden) woningbouw. De beoogde ontwikkeling van detailhandel naar wonen past uitstekend in deze omgeving.

Tervisieligging/geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kern ’s-Heerenhoek, gedeelte Marktstraat 3, 2022” was in de periode van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Van de terinzagelegging is kennisgegeven door middel van een publicatie in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bekend gemaakt. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Ambtshalve aanpassingen/wijzigingen

Na het aanbieden van het raadsvoorstel aan de gemeenteraad is er nog een discrepantie geconstateerd tussen de verbeelding en de regels. Primaire insteek van het plan is en blijft de bestaande bebouwing te handhaven, maar het gebruik daarvan te wijzigen van Detailhandel naar Wonen. Daarnaast wordt met de ambtshalve aanpassingen beoogd ook de situatie bij sloop en nieuwbouw helder en eenduidig vast te leggen. Bovenstaande betekent dat de huidige bebouwing mag blijven staan maar dat die niet verder mag worden uitgebreid of hoger mag worden. Wanneer de huidige bebouwing wordt gesloopt, dan mag terug worden gebouwd hetgeen volgens de bouwregels voor “Wonen-vrijstaand” is toegestaan. Daarbij worden de regels uit het Raamwerk gehanteerd, zodat de toetsing helder is, wanneer (wellicht) op termijn een afwijkend bouwplan zal worden ingediend. Om de regelgeving voor onderhavige ontwikkeling in relatie tot de feitelijke situatie en het Raamwerk van de gemeente Borsele correct en eenduidig vast te leggen, is het gewenst en wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan als volgt ambtelijk aan te passen:

Aanpassing regels:

Artikel 3 Wonen

- Artikel 3.1.1 lid c verwijderen;
- Toevoegen aan artikel 3.2.2 Hoofdgebouwen:
e. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
f. de achtergevel mag de achtergevelrooilijn niet overschrijden.

Het vastleggen van de bestaande maten voor de toegestane erfbouw niet via een maatvoering op de verbeelding regelen, maar door onderstaande planregels aan Artikel 5 Algemene bouwregels toe te voegen:

5.2. Bestaande afstanden en andere maten

5.2.1 Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

5.2.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

5.2.3 In afwijking van het geval bepaalde in artikel 5.2.1. en 5.2.2. dient ingeval van (algehele) nieuwbouw te worden voldaan aan de regels zoals vervat in Hoofdstuk 2.

Aanpassen verbeelding:

- Verwijderen hoogteaanduiding van 3,5 meter voor het achtererf;
- Toevoegen: aanduiding vrijstaand op het gehele bouwvlak;
- Het wijzigen van de aangegeven maatvoering voor de bouwhoogte van 8,5 naar 10 meter.

Aanpassen toelichting, Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving, onder kopje bestemmingsregels:

- Artikel 3 Wonen

De zin tussen de aanhalingstekens als volgt wijzigen: ‘Het bebouwde oppervlak alsmede goot- en bouwhoogte van de (erf)bebouwing worden als bestaand recht opgenomen, met dien verstande dat deze niet meer mogen bedragen dan de bestaande maatvoeringen.

De zin ‘Hiertoe is op de verbeelding een specifieke aanduiding ('specifieke bouwaanduiding – bestaand') opgenomen met een doorvertaling in de planregels (hiermee is de locatie en omvang van toegestane hoofdbebouwing vastgelegd).’ verwijderen en vervangen door ‘De locatie en omvang van de toegestane erfbebouwing is derhalve op basis van de algemene bouwregels vastgelegd’.

In de navolgende zin: Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer regels opgenomen betreffende situering, de minimale breedte, goot- en totale hoogte en dakhelling, komen ‘betreffende situering, de minimale breedte’ te vervallen.

Aanpassen toelichting, Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving, onder kopje algemene bouwregels:

Na de zin ‘Daarbij gaat het om nadere eisen aan de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, de dakhelling en de plaatsing en vormgeving van overige bouwwerken.’ de volgende tekst toevoegen:

“Dit artikel bevat daarnaast een regeling voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbeplanning en geen gebruiksbeplanning. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht komen te vallen. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak

(3 augustus 2005) blijkt dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouwaanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast.”

Aanpassen toelichting. Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid:

- Kopje van paragraaf 6.2 aanpassen ‘Economische’ in ‘Economische’ uitvoerbaarheid.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden voor het gebruik van de onderhavige locatie voor de functie wonen.

FINANCIËN

Met het aangaan van de overeenkomst, getekend op 21 september 2021 (D21.572588), wordt voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening dat gemeentelijk kostenverhaal bij een ruimtelijke ontwikkeling verzekerd moet zijn en is eventuele planschade voldoende gewaarborgd. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarmee achterwege blijven.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na besluitvorming door uw raad over het bestemmingsplan wordt dit besluit gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Het besluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, als tenminste geen beroep tegen uw besluit wordt ingesteld en er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

COMMUNICATIE

Er wordt een publicatie geplaatst in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website, waarin melding wordt gemaakt van uw besluit met betrekking tot het bestemmingsplan. Daarnaast worden de initiatiefnemer en de dorpsraad 's-Heerenhoek op de hoogte gesteld van uw besluit.

BESLUIT

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan “Kern 's-Heerenhoek, gedeelte Marktstraat 3, 2022” (NL.IMRO.0654.BPHHMS32022-0002) gewijzigd vast te stellen;
2. Op basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze geldt op het moment van dit te nemen besluit;
3. Geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is nu met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten.

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
D21.580182	Ontwerpbestemmingsplan “Kern ’s-Heerenhoek, gedeelte Marktstraat 3, 2022”, Toelichting en regels
D21.580183	Ontwerpbestemmingsplan “Kern ’s-Heerenhoek, gedeelte Marktstraat 3, 2022”, Verbeelding
D22.591111	Raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan