

- aan artikel 1 Begrippen toegevoegd een nieuw artikel 1.102 volumineuze goederen producten die vanuit het oogpunt van detailhandel een grote omvang kennen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- de artikelen na 1.102 vernummerd;
- in artikel 7.1.1. b. "ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': uitsluitend een tuincentrum" vervangen door:
" ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' zijn uitsluitend de volgende functies toegestaan:
 - een tuincentrum;
 - detailhandel in volumineuze goederen;
 - kantoren met een bruto-vloeroppervlak van ten hoogste 1000 m²;
 - bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.
- in artikel 7.2.1. b. bij het woord detailhandelsbedrijf een haakje geplaatst voor en na 'detailhandel';

- in artikel 12 een nieuw lid j. toegevoegd welke luidt:
" Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvormen': tevens voor complexen ten behoeve van bijzondere woonvormen';
- in artikel 12 de leden j en k vernummerd.

Plankaart 1

- de functieaanduiding tuincentrum (tc) binnen de bestemming 'Detailhandel' aan de Zwake 7/7a vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'(sgd – 1);
- de voorgevelrooilijn ter hoogte van Clara's pad 69 aangepast aan de vigerende voorgevelrooilijn.

Plankaart 2

- het bouwvlak van het scoutingterrein ter hoogte van 't Dijkje 2 vergroot in noordoostelijke richting in verband met de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw;
- de functieaanduiding bedrijfswoning (bw) opgenomen bij de bestemming "Maatschappelijk" aan de Stenevate 9;
- de functieaanduiding specifieke 'vorm van wonen- bijzondere woonvormen' opgenomen voor het gebouw ter plaatse van de Kraaijendijk 10 tot en met 40;
- een strook grond ter hoogte van Dorpsstraat 82 bestemd als 'Verkeer' in plaats van 'Centrum'.

Plankaart 3

- het bouwvlak ter hoogte van Steenloperstraat 17 aangepast aan de ritmiek van Steenloperstraat 13 en 15;
- twee kleine stroken grond ter hoogte van Zwanestraat 60 en Eendvogelstraat 95 bestemd als 'Verkeer' in plaats van 'Wonen'.

Toelichting

- in de toelichting in hoofdstuk 2 (toetsing beleidskaders) en hoofdstuk 5 (kwaliteit van de leefomgeving) de onderbouwing en toetsing beschreven voor het vervallen van de functieaanduiding (tc) op de locatie Zwake 7/7a en het wijzigen naar de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'(sgd – 1);
- in de toelichting in hoofdstuk 2 (toetsing beleidskaders) en hoofdstuk 5 (kwaliteit van de leefomgeving) de onderbouwing en toetsing beschreven voor vergroting van het bouwvlak van de scouting in noordoostelijke richting.

- B. Het (digitale) bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" (NL.IMRO.0654.BPHZ2014-0003) voor het overige vastgesteld conform het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan;
- C. De bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt.
- D. Geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 2 oktober 2014,

de griffier,

de voorzitter,

Gemeenteraad	datum 2/10/14
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennisg. aangenomen	paraaf

Raadsvergadering 2 oktober 2014

Voorstel B 4

Heinkenszand, 23 september 2014

Onderwerp:

voorstel inzake het actualiseren van het bestemmingsplan Kern Heinkenszand

(portefeuille wethouder Schenk)



14.017977

Geachte raad,

Voorstel

Als onderdeel van het project "Actualisering bestemmingsplannen" is voor de kern Heinkenszand een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het plan conserveert de bestaande ruimtelijk-functionele situatie.

Wij stellen voor:

- A. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 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

De gemeente Borsele heeft besloten om alle verouderde bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding hiertoe vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat bestemmingsplannen eens in de 10 jaar moeten worden herzien om te kunnen beschikken over actuele plannen voor het grondgebied van de gemeente. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Heinkenszand. Het grootste gedeelte van de vigerende bestemmingsplannen is meegenomen. Enkele bestemmingsplannen zijn buiten deze actualisatieslag gebleven omdat deze plannen bijvoorbeeld ten behoeve van een specifieke functie zijn opgesteld, zoals een bedrijventerrein of een recreatiepark of het betreffen recentelijk opgestelde ontwikkelingsplannen. Daarnaast is een specifiek perceel in het plangebied niet meegenomen omdat hiervoor, parallel aan dit bestemmingsplan, een afzonderlijke procedure wordt doorlopen.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" is overwegend een conserverend bestemmingsplan. Dit is een bestemmingsplan voor een plangebied waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Een uitzondering hierop is de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' op de locatie hoek Eigen Erf/Noordlandseweg. In een conserverend bestemmingsplan is het huidige gebruik van, en de aanwezige bebouwing op, de gronden 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 Heinkenszand 2014" 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 Heinkenszand 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.

Wijzigingsbevoegdheden

Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' op de locatie hoek Eigen Erf/Noordlandseweg: de basis om medewerking te verlenen aan dit woningbouwinitiatief dateert van voor het vastgestelde beleid dat in dorpskernen waar de gemeente zelf over bouwgrond beschikt geen medewerking wordt verleend aan woningbouwinitiatieven van derden. In ons collegebesluit van 1 juli 2014 hebben wij ingestemd met het neerleggen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" heeft gedurende twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Vooroverleg

Gelijktijdig met de inspraak is overleg met diverse overheidsinstanties gevoerd. De vooroverlegreacties hebben, zoals aangegeven in het vooroverlegrapport, op enkele punten geleid tot aanpassing van de inhoud van het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" was in de periode van 10 juli 2014 tot en met 20 augustus 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 ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Hoorzitting

Er heeft geen hoorzitting plaats gevonden.

(Ambtelijke) wijzigingen bestemmingsplan

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

Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- **Zwake 7/7a:**

In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'tuincentrum', waarmee uitsluitend een tuincentrum mogelijk wordt gemaakt. Gebleken is dat een verruiming van de bestemming uit oogpunt van flexibiliteit, mits passend binnen de karakteristieken van de locatie en de overige functies in het gebied, gewenst is. Voorgesteld wordt om de functieaanduiding 'tuincentrum' te vervangen door de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'. In de regels zullen binnen deze nieuwe aanduiding een aantal functies worden toegestaan. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat naast de functie van tuincentrum tevens detailhandel in volumineuze goederen, kantoren met een bruto-vloeroppervlak van ten hoogste 1000 m² en bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. De verruiming van de bestemming is in overeenstemming met provinciaal en gemeentelijk beleid. De redenen hiervoor zijn:

- Het huidige gebruik van het perceel (tuincentrum) behoort tot de milieucategorie 2. De functies die worden toegevoegd zijn minder (milieucategorie 1 bedrijven, kantoren) of vergelijkbaar (milieucategorie 2 bedrijven/volumineuze goederen) qua milieubelasting dan de al ter plaatse toegestane milieucategorie 2. De nieuw toegestane functies zijn ruimtelijk- functioneel passend in de omgeving;
- Detailhandel is in het vigerende bestemmingsplan planologisch al mogelijk. Er is geen sprake van het uitbreiden van de bestaande vestiging in bruto vloeroppervlak. Alleen de functies die mogelijk zijn binnen de huidige bestaande vestiging worden verruimd. Aangezien de verruiming, wat betreft detailhandel, gaat om volumineuze goederen is er geen spanning met het beleid dat detailhandel primair plaats vindt binnen de daarvoor aangewezen gebieden zoals de 'Centrum' bestemming binnen Heinkenszand.

De Regels, plankaart en toelichting zijn aangepast aan bovenstaande verruiming van de functies op het perceel Zwake 7/7a;

- **Scouting terrein ter plaatse van 't Dijkje 2**

De Schout Bij Nacht Doormangroep, scouting Heinkenszand heeft een verzoek ingediend om het huidige bouwvlak aan zijkant te verruimen. Hierdoor is het mogelijk om binnen de planperiode een nieuw verenigingsgebouw te realiseren achter het bestaande verenigingsgebouw. Het bestaande, in slechte staat verkerende gebouw, wordt gesloopt. Ruimtelijk-functioneel is er, mede doordat het scoutingterrein landschappelijk goed is ingepast, geen bezwaar tegen de beoogde nieuwbouw. De plankaart en de toelichting zijn hierop aangepast;

- Het toevoegen van de functieaanduiding 'bijzondere woonvorm' aan de woningen van de stichting Philadelphia, gelegen aan de Kraaijendijk nummers 10 tot en met 40. De regels en de plankaart zijn hierop aangepast.
- Het wijzigen van de bestemming van een drietal stroken grond naar de bestemming 'Verkeer' (ter hoogte van Dorpsstraat 82, Zwanestraat 60 en Eendvogelstraat 95). Door een recente grondtransactie en grondruil is dit de meest passende bestemming;
- Het aanpassen van de voorgevelrooilijn (ter hoogte van Clara's Pad 69) en het bouwvlak (Steenloperstraat 17) om meer recht te doen aan de feitelijk gewenste situatie;
- Het opnemen van de functieaanduiding bedrijfswoning (bw) bij de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Stenevate 9. Gemelde functieaanduiding is in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk niet opgenomen.

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 te zijner tijd plaatsvinden in de Staatscourant en de Bevelandse Bode. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens gedurende zes weken ter visie liggen.

Besluit

Ingestemd wordt met het raadsvoorstel (met bijlage) tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014".

Ingestemd wordt met het ontwerp 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.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J.Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.