

## **GEMEENTE BORSELE**

---

Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015".

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

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 9 december 2014 hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Borsele.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 16 oktober tot en met 26 november 2014 voor een ieder digitaal te raadplegen op

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op [www.borsele.nl](http://www.borsele.nl)

Daarnaast hebben de betreffende stukken gedurende deze periode voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Het bovenstaande is vooraf bekendgemaakt door middel van een publicatie in de Bevelandse Bode, de Staatscourant en in het Gemeenteblad van 15 oktober 2014 en langs elektronische weg.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen.

Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

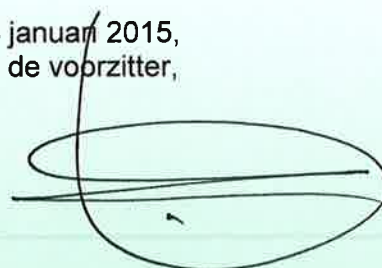
### **B E S L U I T:**

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

- A. het (digitale) bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015" (NL.IMRO.0654.BPHZGRS122015-0002) conform het ter beschikking gestelde ontwerp vastgesteld;
- B. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 januari 2015,  
de griffier,

de voorzitter,



**Raadsvergadering 8 januari 2015**

**Voorstel B 2**



|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Gemeenteraad              | datum 8/1/15 |
| overeenk. voorstel B en W | besloten     |
| voor kennisg. aangenomen  | paraaf       |

*[Handwritten signature]*

**Heinkenszand, 9 december 2014**

**Onderwerp:**

**voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015"**

(portefeuille wethouder Schenk)

**Geachte raad,**

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015" vast te stellen zodat een planologisch-juridisch kader geboden wordt om het perceel Guldenroedestraat 12 te Heinkenszand aan te kunnen wenden voor het vestigen van een dierenkliniek.

#### **Voorgeschiedenis**

Om te kunnen komen tot de ontwikkeling van de woonwijk Over de Dijk te Heinkenszand is eind jaren negentig van de vorige eeuw overeenstemming bereikt met transportbedrijf 'Rijk Zwaar Transport Zeeland', indertijd gevestigd aan het Clara's pad 70 te Heinkenszand, inzake het aankopen en verplaatsen van dit bedrijf. Op verzoek van de toenmalige eigenaar is de voormalige bedrijfswoning buiten de aankoop gehouden. Hieraan is de bestemming "Wonen", vrijstaand toegekend in het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase II". Door de ontwikkeling van bovengenoemde wijk is het adres van de woning gewijzigd in Guldenroedestraat 12, Heinkenszand. Recent is deze woning aangekocht. De nieuwe eigenaresse wil ter plaatse haar bestaande onderneming, een dierenkliniek, vestigen. Hiertoe wil zij de huidige woning slopen en in de plaats hiervan een praktijkruimte realiseren. Bij de praktijkruimte gaat niet gewoond worden.

#### **Huidige situatie**

Het perceel Guldenroedestraat 12 is aan drie zijden omgeven door straten/wegen; aan de noord- en westgevel betreft dit de Guldenroedestraat, aan de oostzijde de Drieweg. Tegenover de nu nog aanwezige woning ligt het bedrijventerrein Noordzak, aan de achterzijde van het perceel ligt, op circa 30 meter uit de achtergevel van de woning, een persgemaal. Daarnaast is aan de westzijde van het perceel een kantoorgebouw gelegen. Dit alles maakt het lastig een goed woon- en leefklimaat te (kunnen blijven) waarborgen voor (het wonen op) dit perceel.

#### **Beoogde ontwikkeling**

De beoogde ontwikkeling maakt dat de bestaande woonfunctie ter plaatse komt te vervallen. Gesteld kan worden dat dit, in het kader van het kunnen blijven garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, een positieve ontwikkeling is. Immers zoals hierboven is aangegeven ligt de woning ingeklemd tussen diverse straten/wegen, is het gelegen tegenover een bedrijventerrein en is er een persgemaal op circa 30 meter uit de achtergevel van de woning. Dit alles maakt dat de woning op verschillende wijze belast wordt. Te denken valt hierbij aan geluid, luchtkwaliteit en milieuhinder. De nieuwe functie/invulling draagt in positieve zin bij aan de ruimtelijke kwaliteit; zowel voor wat betreft de uitstraling van (de beoogde bebouwing op) het perceel op zich als in relatie tot de het perceel omringende functies/bebouwing.

Daarom hebben wij geoordeeld dat medewerking verleend moet worden aan het verzoek van initiatiefneemster tot herontwikkeling van het perceel Guldenroedestraat 12 te Heinkenszand middels het vestigen van een dierenkliniek op dit adres.

### **Herziening bestemmingsplan**

Het aanwenden van het perceel voor het vestigen van een dierenkliniek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om een dierenkliniek te kunnen vestigen op het perceel. De onderhavige partiële herziening voorziet in het wijzigen van de bestemming "Wonen" naar "Dienstverlening" op het perceel Guldenroedestraat 12 te Heinkenszand. De op het perceel aanwezige bebouwing wordt gesloopt en in de plaats hiervan zal een praktijkruimte worden gerealiseerd. De praktijkruimte moet ruimte bieden aan drie behandelende artsen met drie spreekkamers, een klein laboratorium, een operatiekamer, een röntgenkamer en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zal voorzien worden in parkeren op eigen terrein. Bij deze praktijkruimte zal niet gewoond gaan worden.

### *Tervisielegging ontwerp bestemmingsplan*

Om de vestiging mogelijk te gaan maken is het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015" opgesteld. Op 9 september 2014 hebben wij ingestemd met het opstellen van dit ontwerp bestemmingsplan. Na dit opstellen is betreffende dit ontwerp bestemmingsplan vervolgens de vaststellingsprocedure opgestart. In dit verband hebben het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015" van 16 oktober tot en met 26 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de termijn van terinzagelegging is geen gebruik gemaakt.

### **(Juridische) consequenties**

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader om het perceel Guldenroedestraat 12 te Heinkenszand aan te kunnen wenden voor het vestigen van een dierenkliniek.

### **Financiën**

Met initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten ex artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro door uw gemeenteraad kan derhalve achterwege blijven. De kosten voor de beoogde herontwikkeling worden gedragen door de initiatiefneemster. Het perceel is reeds in het bezet van initiatiefneemster. Voorts zal deze de benodigde nieuwbouw uit eigen middelen betalen.

### **Uitvoering/planning**

Nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan kan het adres Guldenroedestraat 12 te Heinkenszand aangewend worden voor het vestigen van een dierenkliniek.

### **Communicatie**

Communicatie omtrent de bestemmingsplanprocedure is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

### **Besluit**

- het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Guldenroedestraat 12, 2015" vast te stellen;
- de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van dit raadsbesluit geldt.

**Ter inzage liggende stukken**

- besluit tot vaststelling (in het gemeentehuis)
- bestemmingsplan (in het gemeentehuis)

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.