

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010".

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

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 16 november 2010 hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Borsele.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 9 september 2010 tot en met 20 oktober 2010 voor een ieder digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en op 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 en in de Staatscourant van 8 september 2010 en langs elektronische weg.

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

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

BESLUIT:

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening word(t)en:

- A. in de toelichting ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:
 - pagina 17, tabel, punt 3 vervalt. De tabelregels worden opnieuw genummerd;
 - pagina 31, laatste alinea, "Opgemerkt wordt [...] gehandhaafd blijven." vervalt;
 - pagina 33, figuur 11 wordt aangepast, A. de Koningstraat 13 vervalt als potentiële functiewijzigingslocatie.
- B. in de regels ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:
 - lid 3.6.5 vervalt. De opvolgende leden worden opnieuw genummerd. Ook de wro-zone-wijzigingsgebieden worden voorzien van een nieuwe nummering;

- in lid 13.4.3 wordt de tekst “[...] geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden” vervangen door “[...] daardoor de in lid 13.1.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:
 - a. niet worden aangetast, of
 - b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.”
- C. op de kaart ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:
 - de plangrens is afgestemd op het bestemmingsplan “Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II”;
 - A. de Koningstraat 13:
 - o toegevoegd wordt de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ (bw);
 - o het bebouwingspercentage wordt gewijzigd van 35% naar 75%;
 - o de gebiedsaanduiding “wro-zone-wijzigingsgebied 4” vervalt voor deze locatie. Overige wijzigingsgebieden worden als gevolg hiervan opnieuw genummerd en in de legenda vervalt wro-zone-wijzigingsgebied 6.
- D. met in achtneming van de hiervoor vermelde aanpassingen het (digitale) bestemmingsplan “Kern Kwadendamme 2010” (NL.IMRO.0654.BPKD2010) vastgesteld, conform het ter beschikking gestelde ontwerp;
- E. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- F. 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 2 december 2010,

de griffier,

de voorzitter,



Gemeenteraad	datum 21/12/10
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennisg. aangenomen	paraaf

Raadsvergadering 2 december 2010

Voorstel B 4

Heinkenszand, 23 november 2010

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010"
(portefeuille wethouder Vermue)

Geachte raad,

Als onderdeel van het project "Actualisering bestemmingsplannen" is voor de kern Kwadendamme een integraal bestemmingsplan opgesteld. Wij stellen u voor om het voorliggende bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010" gewijzigd vast te stellen.

Achtergrond

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die per 1 juli 2008 is gaan gelden, zijn de gemeenten verplicht gesteld om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren en voor gebieden waar geen geldig bestemmingsplan voor aanwezig is een bestemmingsplan vast te stellen. In dit kader is het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010" opgesteld.

Het plangebied bestaat de bebouwde kom, met uitzondering van de laatste, nog in aanbouw zijnde, woningbouwuitbreiding Oude Vreeland II. Momenteel is voor een deel van de kern Kwadendamme geen bestemmingsplan van kracht. Voorliggend bestemmingsplan brengt daarin verandering. Daarnaast wordt een aantal bestemmingsplannen met de vaststelling van dit plan geheel of gedeeltelijk herzien.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010" is overwegend een conserverend bestemmingsplan. Het huidige gebruik van, en de aanwezige bebouwing op, de gronden is 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 Kwadendamme 2010" sluit daarom aan op eerder vastgestelde plannen in het kader van het project "Actualisering bestemmingsplannen".

Leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor een woonkern als Kwadendamme is gericht op afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden op de lokale behoefte en op verbetering van de woonkwaliteit. Het leefbaar houden van de kleine 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 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

Uit oogpunt van flexibiliteit is een aantal wijzigingsbevoegdheden voor het college van B&W in het plan opgenomen. Hierna wordt hierop nader ingegaan.

Diverse bedrijfslocaties

In de kern van Kwadendamme bevindt zich een aantal bedrijven. Het betreffen categorie 1- en 2-bedrijven die qua aard, maat en schaal passend zijn in een dorpsomgeving. Actieve verplaatsing van de bedrijven wordt niet nagestreefd. Zoals eerder gesteld dragen deze immers bij aan de levendigheid van het dorp. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden in het plan gerespecteerd. Mochten de eigenaren binnen de planperiode echter besluiten de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen dan is voor een aantal locaties voor het college van B&W een bevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen. Veelal gaat het om een wijziging naar een woonbestemming. De bedrijfsbestemming van de gemeentewerkplaats aan de Kerkeboomgaardstraat, waarvan de functie op korte termijn vervalt, kan worden gewijzigd naar een schuurbestemming. Hiermee kan het pand/perceel in gebruik worden genomen voor hobbymatig gebruik (berging, opslag en stalling). Het perceel leent zich, gelet op de kavelvorm/afmetingen, niet voor de realisatie van woningbouw.

Johan Frisostraat 9-11

Aan de Johan Frisostraat 9-11 bevindt zich verouderde bebouwing (woonhuis en schuur). In het recente verleden is door een bouwbedrijf een herontwikkelingsplan ontwikkeld om tot een upgradering van de betreffende locatie te komen. Het herontwikkelingsplan ging uit van de realisatie van vier woningen in het goedkopere koopsegment. Echter, aangezien voor de zittende huurster geen alternatieve huisvesting kon worden gevonden, is het herontwikkelingsplan (voorlopig) van de baan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarmee, mocht de situatie wijzigen, op termijn alsnog medewerking kan worden verleend aan de herontwikkeling van de locatie Johan Frisostraat 9-11.

Herontwikkeling dorpshart

De bejaardenwoningen aan de Witte Dam/Rozestraat zijn naar verwachting binnen de planperiode aan vervanging toe. Een herontwikkeling van deze locatie samen met de achtergelegen speeltuin, de Witte Dam en, indien mogelijk, de locatie van de autoshowroom, biedt de mogelijkheid het dorpshart van Kwadendamme te versterken. Aangezien nog geen concrete plannen voor een herontwikkeling aanwezig zijn, en geen criteria voor een eventuele wijzigingsbevoegdheid te formuleren zijn, is besloten deze mogelijke ontwikkeling niet in het plan op te nemen. Te zijner tijd zal daarvoor een aparte planologische procedure worden doorlopen.

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. Het bestemmingsplan omvat geen situaties die het sluiten van een overeenkomst nodig maken. Het opstellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro is niet vereist.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraak geweest. Dit heeft niet geleid tot structurele wijzigingen van het plan.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010" heeft van 9 september 2010 tot en met 20 oktober 2010 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in

Heinkenszand. Daarnaast was het plan gedurende genoemde termijn digitaal in te zien op de gemeentelijke website. Voorafgaand aan de terinzagelegging is hiervan kennis gegeven in de Staatscourant, de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website.

Geen zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ambtelijke wijzigingen

Voorgesteld wordt om met de vaststelling enkele (ondergeschikte) ambtelijke wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- de bestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Onderhands heeft de provincie Zeeland verzocht de regeling enigszins aan te passen. Dit om aan te sluiten op het afwegingskader van de Ecologische Hoofdstructuur, zoals dat is verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland;
- het perceel A. de Koningstraat 13. Per abuis ontbreekt op de kaart de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast is het bebouwingspercentage te laag gesteld. Een correctie hiervan is gewenst. Verder heeft de eigenaar verzocht om de wijzigingsbevoegdheid naar wonen, die voor de bedrijfslocatie was opgenomen, te laten vervallen. Dit omdat hij bedrijfsopvolging heeft en niet voornemens is zijn bedrijf ter plaatse te beëindigen. Hij ziet het voordeel niet van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op de locatie. Sterker, hij vindt dat de geboden mogelijkheid tot functiewijziging een ongewenst signaal afgeeft. Er bestaan geen zwaarwegende argumenten om de wijzigingsbevoegdheid, tegen de wensen van de eigenaar in, op de locatie te handhaven. Daarom is toegezegd dat het plan op dit punt wordt aangepast.
- de plangrens. Een gedeelte van het plangebied "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II" was meegenomen in voorliggend plan. Een plangrenscorrectie zorgt ervoor dat beide plannen naadloos op elkaar aansluiten.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- A. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010" gewijzigd vast te stellen;
- B. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

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.

P. Katsman, secretaris.