

Raadsvergadering 2 april 2009

Voorstel B 4

Heinkenszand, 17 maart 2009

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp”

(portefeuille wethouder Vermue)

Geachte raad,

Inleiding

Als onderdeel van het project “Actualisering bestemmingsplannen” is voor de kern Nieuwdorp een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan vervangt in hoofdzaak het bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp” uit 1990 en voorts een aantal andere bestemmingsplannen, gelegen binnen de gebouwde omgeving van Nieuwdorp.

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.

Planopzet

Het bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp” wordt aangeduid als een beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Met de nieuwe Wro is ook de ministeriële regeling SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) van kracht geworden. Deze regeling geeft een verplichte opbouw voor bestemmingsplannen, gericht op de digitalisering van bestemmingsplannen. Per 1 juli 2009 zullen bestemmingsplannen alleen nog maar in digitale vorm vastgesteld kunnen worden. Het digitale plan geldt dan als “het” bestemmingsplan!

In het kader van het actualiseringstraject is het streven erop gericht om voor alle kernen een nagenoeg gelijklopende bestemmingsplanregeling te hanteren. Getracht is om met de SVBP 2008 het bestemmingsplan voor de kern Nieuwdorp zodanig in te richten dat het aansluit bij de andere vastgestelde bestemmingsplannen in het kader van het project “Actualisering bestemmingsplannen”.

Hierdoor is een planvorm ontstaan met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies worden gerespecteerd, ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Diverse wijzigingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid om op een flexibele manier op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen.

Tegelijkertijd zijn met het opstellen van het actualiseringsplan een aantal zich voordoende ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen.

Leefbaarheid

Het provinciale- en gemeentelijke beleid voor woonkernen als Nieuwdorp is erop gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en om de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda. Daarnaast is er vanuit de Sloerandvisie een speciale zorg voor het behoud en ondersteuning van de leefbaarheid in de kernen gelegen aan de rand van het Sloegebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid worden door middel van dit bestemmingsplan gefaciliteerd. Zo wordt met toepassing van een vrijstellingsprocedure onder voorwaarden detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan. Daardoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen. Milieuhinderlijke bedrijven zijn in de kern niet toegestaan, maar bedrijven die passen in een woonomgeving, een selectie van categorie 1 en 2 bedrijven, kunnen op de bestaande bedrijfslocaties zonder meer worden gevestigd. Immers een bescheiden mate van functiemenging draagt bij aan het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in onze plattelandskernen.

Ontwikkelingen

Tegelijkertijd met het voorontwerpplan Kern Nieuwdorp is het voorontwerp-bestemmingsplan voor de locatie Boot & Buteijn in de inspraak gebracht. Deze locatie wordt inmiddels plan "Lancaster" genoemd. Het ruimtelijk plan voor dit gebied is nagenoeg gereed. Er is nog geen definitieve overeenstemming bereikt tussen de eigenaar en R&B Wonen over de overdracht van deze locatie. R&B Wonen zal deze locatie in zijn totaliteit ontwikkelen, mede in relatie tot het realiseren van 23 seniorenwoningen als vervanging van de 24 bejaardenwoningen aan de Prinses Margrietstraat. Er zal in dit plan ook enige ruimte zijn voor particulier opdrachtgeverschap. Wij zullen nog apart op dit plan terugkomen, wanneer er definitief zicht is op de realisering van deze locatie.

Aandachtspunten

- Brandweerkazerne
Vanwege ontwikkelingen in de brandweezorg is het noodzakelijk geworden dat het brandweercorps in Nieuwdorp kan beschikken over een nieuwe brandweerkazerne. Door het beschikbaar komen van de provinciale werkplaats aan de Hertenvweg is er een goede locatie gevonden voor het bouwen van een nieuwe brandweerkazerne. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nieuwe locatie voor de brandweer. Het perceel van de bestaande brandweerkazerne aan de Havenweg 30a, blijft de bestemming maatschappelijke doeleinden behouden, maar heeft wel een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming wonen gekregen. Het is niet de bedoeling dat het dorps huis wordt uitgebreid op dit perceel.
- Monie Nieuwdorp B.V.
Door de aankoop van het perceel van de provincie t.b.v de nieuwe brandweerkazerne ontstond de mogelijkheid voor het er naast gelegen uienbedrijf Monie om tot uitbreiding over te gaan. In het plan is de uitbreiding van dit bedrijf ingepast. Er is een overeenkomst met het bedrijf afgesloten waarin de grondexploitatie is geregeld.
- Locatie Rijk, Coudorp tussen 41-43
Met de Nota Ruimte van het Rijk en het Omgevingsplan Zeeland van de Provincie hebben de gemeenten de taakstelling gekregen om in hun woningbouwplanningen 50% van de woningbouw te realiseren binnen de grens van bestaand bebouwd gebied. De locatie aan Coudorp ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Ruimtelijk is het mogelijk om 1 woning te realiseren. De eigenaar van het perceel heeft een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen om op deze locatie 1 woning te realiseren. Wij hebben met hem een grondexploitatieovereenkomst afgesloten.
In het kader van de inspraak hebben wederzijdse burens om diverse redenen bepleit van bebouwing van het perceel af te zien. Geen van de argumenten achten wij van dien aard dat uit ruimtelijke overwegingen een verdere invulling van het bebouwingslint aan Coudorp achterwege zou moeten blijven.
- Steketeepad 5
De eigenaar van Steketeepad 5 heeft verzocht om medewerking te verlenen aan het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit verzoek is verwerkt in het plan. Er is met de eigenaar van het pand een grondexploitatieovereenkomst afgesloten.

- Havenweg 6a/6b
Op dit perceel is het bedrijf Installatiebedrijf ITN B.V. gevestigd. Dit bedrijf wil verplaatsen vanaf deze locatie naar het perceel Havenweg 48a. Aan deze verplaatsing is medewerking verleend. De locatie Havenweg 6a/6b heeft een wijzigingsbevoegdheid gekregen waarbij een nieuwe invulling voor woningbouw of maatschappelijke doeleinden mogelijk is.
- Coudorp 2
Op deze locatie wil zich een uitvaartcentrum vestigen. Hieraan is door ons medewerking verleend door middel van een vrijstellingsprocedure. In het plan is de realisering van dit uitvaartcentrum ingepast, waarbij de bestemming "wonen" op het perceel aanwezig blijft.
- Havenweg 48a
Op dit perceel was voorheen het vrachtwagenbedrijf Verbrugge gevestigd. Het laatste decennium werd het terrein veelal gebruikt als opslag. Het terrein maakte een verpauperde indruk waarover regelmatig klachten uit de omgeving werden ontvangen. Herinvulling met woningbouw op deze locatie is niet mogelijk gebleken, vanwege de geluid- en veiligheidscoutour van het Sloegebied. Installatiebedrijf ITN B.V. heeft als lokaal bedrijf belangstelling getoond om zich op dit bedrijfsperceel te willen vestigen. Wij hebben hieraan onze medewerking verleend. Omdat het bedrijf financieel de transactie moeizaam kon rond krijgen, hebben wij onder voorbehoud van nadere goedkeuring door uw raad, met in achtneming van de Sloerandvisie, een bijdrage toegezegd uit de Sloerandreserve van € 50,000,--. Door planologische- en financiële medewerking aan de vestiging van dit bedrijf op deze locatie is een adequate invulling gevonden, die de leefbaarheid van de omgeving in het bijzonder en voor Nieuwdorp in het algemeen ten goede komt.
- Citadel tussen de nummers 2-8
Aan de Citadel is een inbreidingslocatie waar eventueel 5 woningen gerealiseerd kunnen worden. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hieraan medewerking te kunnen verlenen. De eigenaar van dit perceel heeft contact opgenomen met de gemeente om een woningbouwplan te ontwikkelen.

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 locaties waar wijzigingen in de bestemming plaatsvinden is een exploitatieovereenkomst gesloten. Voor situaties waar een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid, is opgenomen is nu nog geen overeenkomst nodig. Voor het overige zijn er 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 voorontwerpplan is in de inspraak geweest. Op basis hiervan zijn diverse punten in het plan aangepast.

Ter visielegging

Het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" heeft na publicatie in de Staatscourant en in de P.Z.C. van 17 december 2008 tot en met 27 januari 2009 voor iedereen ter visie gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Zienswijzen

Er zijn tegen het inbreidingsplan voor de bouw van een woning aan Coudorp zienswijzen ingediend.

De samenvatting en de overwegingen/reacties over deze zienswijzen zijn in een aparte bijlage, behorende bij dit raadsvoorstel opgenomen en worden geacht hiervan onderdeel uit te maken.

Ambtelijke wijzigingen

1. Het perceel Prinses Irenestraat 7 (Rabobank) heeft de bestemming “Kantoor” (K), zonder wijzigingsbevoegdheid. Het is voorstelbaar dat in de planperiode van 10 jaar deze bestemming komt te vervallen. Om de gebruiksmogelijkheden te vergroten wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd naar “Maatschappelijk”.
2. Gebleken is dat er voor de bestemming “Bedrijven” geen ontheffingsmogelijkheid voor de hoogte is opgenomen. In artikel 3.3.1, lid b is een ontheffingsmogelijkheid toegevoegd, waarbij de op de plankaart vermelde maten voor goot- en bouwhoogte met 1 meter kunnen worden verhoogd.
3. Voor artikel 3.3.1, lid c is een ontheffingsbevoegdheid geïntroduceerd voor de onderlinge afstand van bedrijfsgebouwen, waardoor het mogelijk wordt om tot op de bouwperceelsgrens te bouwen.
4. Op de plankaart heeft de bestemming “Detailhandel” de aanduiding (D), terwijl in de legenda de aanduiding DH staat vermeld. Volgens de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) 2009 is de aanduiding voor detailhandel (DH). De plankaart is bij de bestemming “Detailhandel” aangepast met de juiste aanduiding (DH).
5. Op het sportveld is een aanduidingsgrens gebruikt, met een maatvoeringsvlak terwijl er sprake moet zijn van een bouwvlak. Dit bouwvlak is opgenomen en tevens verruimd, waardoor het bouwvlak in oostelijke richting is uitgebreid, vanaf de voetbalkantine tot en met de tennisvelden.
6. In de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 5.4.1. ter plaatse van de locatie Havenweg 37 is punt 3 (de mogelijkheid om twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen te kunnen bouwen) komen te vervallen. Op het perceel is slechts ruimte voor 1 hoofdgebouw.
7. In artikel 21.2 (Wro-zone-wijzigingsgebied 1) is de mogelijkheid opgenomen om aan de Citadel in plaats van 4, maximaal 5 hoofdgebouwen te kunnen bouwen.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- A. Op basis van de weerlegging/overwegingen in bijlage 1 behorende bij dit raadsvoorstel, niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen
- B. het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp” gewijzigd vast te stellen;
- C. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins kunnen worden verhaald;
- D. een krediet van € 50.000,-- ter beschikking te stellen ten laste van de Sloerandreserve als bijdrage in de verplaatsing van het Installatiebedrijf ITN B.V.

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.