

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013".

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

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 12 februari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 8 november 2012 tot en met 19 december 2012 voor een ieder digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.borsele.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De terinzagelegging is vooraf aangekondigd in de Bevelandse Bode en de Staatscourant van 7 november 2012. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website geplaatst.

In de kennisgeving is, onder meer, bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen.

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Twee zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen daarom voor inhoudelijke behandeling in aanmerking. De derde zienswijze, van Visser Silfhout Advocaten, is niet tijdig ingediend en is derhalve buiten beschouwing gelaten.

Met overneming van de motivatie door burgemeester en wethouders, zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel, en met inachtneming van het verslag van de daarvoor gehouden openbare zitting d.d. 8 januari 2013 ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen, worden redenen aanwezig geacht het bestemmingsplan als gevolg van deze zienswijzen aan te passen.

BESLUIT

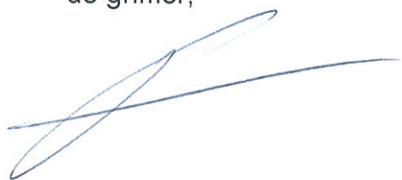
Gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet wordt/worden:

- A. gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de ontvankelijke zienswijzen. Dit conform de motivering zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel;
- B. de zienswijze van Visser Silfhout Advocaten (d.d. 31 januari 2013) niet-ontvankelijk verklaard, aangezien deze niet tijdig is ingebracht.
- C. in de regels de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
 - p. 13, bestemming "Groen", artikel 4.1.1: "parkeervoorzieningen" worden uit de bestemmingsomschrijving verwijderd;

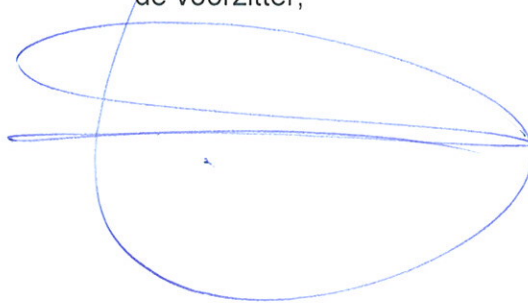
- p. 13, bestemming “Groen”, artikel 4.1.2: sub a. (“gebouwen”) wordt verwijderd. Sub b. wordt als gevolg hiervan omgenummerd tot sub a.;
 - p. 13, bestemming “Groen”, artikel 4.2.1: dit artikel, betreffende de bouwregels voor gebouwen, vervalt volledig. Artikel 4.2.2 wordt als gevolg hiervan omgenummerd tot artikel 4.2.1, waarbij ook de verwijzing in sub b. wordt aangepast;
 - p. 14, bestemming “Groen”, artikel 4.3.1: de verwijzing in sub a. wordt als gevolg van de hiervoor genoemde wijzigingen aangepast;
 - Staat van Bedrijfsactiviteiten: de bedrijfsactiviteiten met de volgende SBI-code en omschrijving worden uit de Staat verwijderd:
 - o 101, 102 Loonslachterijen;
 - o 4677 Overige groothandel in afval en schroot: b.0. <+ 1000 m²;
 - o 96011 Wasserijen en strijkinrichtingen;
 - o 96011 Tapijtreinigingsbedrijven;
- D. in de toelichting de volgende (ambshalve) wijzigingen aangebracht:
- p. 25, paragraaf 4.1, 11^e zin: “welstandsnota” wordt vervangen door “beeldkwaliteitsnota”;
 - p. 27, paragraaf 4.4, laatste zin van de pagina: “welstand” wordt vervangen door “de dorpsbouwmeester”;
 - p. 28, paragraaf 4.4, 4^e/5^e zin: de zinsnede “worden de criteria voor reguliere bedrijventerreinen, zoals opgenomen in de welstandsnota, van toepassing verklaard.” wordt vervangen door “zijn de criteria voor reguliere bedrijventerreinen, zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsnota, van toepassing.”;
 - p. 28, paragraaf 4.4, 8^e zin en laatste zin: “welstandsnota” wordt vervangen door “beeldkwaliteitsnota”;
 - p. 52, onder “Groen (artikel 4)”, 1^e zin: de zinsnede “gebouwen en” wordt verwijderd;
 - p. 52, onder “Groen (artikel 4)”, 2^e zin: de zinsnede “met name” wordt verwijderd;
 - p. 52, onder “Groen (artikel 4)”, 3^e zin: de zin “De oppervlakte van ... 15 m² bedragen.” wordt volledig verwijderd;
- E. het (digitale) bestemmingsplan “Bedrijventerrein Noordzak 2013” (NL.IMRO.0654.BPNZ2013) voor het overige vastgesteld conform het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan;
- F. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- G. voor de beoogde nieuwbouwwoning aan de Boerendijk de beeldkwaliteitscriteria voor ‘Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes’ (paragraaf 10.1.2 Beeldkwaliteitsnota Borsele) van toepassing te verklaard;
- H. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;
- I. ingestemd wordt met de bouwgrondexploitatie “Noordzak 3”;
- J. de uitgifteprijsen voor Noordzak III worden als volgt vastgesteld:
- bedrijfsground € 100,-- per m², excl. BTW
 - grond bedrijfswoningen € 165,-- per m², excl. BTW
 - grond van één grote woningbouwkavel (2267 m²),
gelegen naast het bedrijfsterrein € 100,-- per m², excl. BTW
- K. de bijdragen voor herstructurering binnen de exploitatie van Noordzak III gereserveerd;
- L. een uitvoeringsskrediet beschikbaar gesteld van € 3.108.437,--, exclusief BTW;
- M. na het woonrijp maken van de gronden voor Noordzak III te zijner tijd een bedrag van € 14.350,-- per jaar structureel toegevoegd aan de betreffende beheersposten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 maart 2013,

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, rounded loop on the left side and a horizontal line extending to the right.

Gemeenteraad	datum	7/3/13
overeenkomst met en w	besloten	
voor kennisgeving	paraaf	

Raadsvergadering 7 maart 2013

Voorstel B 4

Heinkenszand, 12 februari 2013

Onderwerp:

voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Noordzak 2013" en het vaststellen van het "Beeldkwaliteitsplan woonwerkzone Noordzak"

(portefeuille wethouder Schenk)

Geachte raad,

Voorstel

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" voorziet enerzijds in een actualisering van de bestemmingsplanregeling voor het bestaande bedrijventerrein (Noordzak I en II) en anderzijds biedt dit plan de planologisch-juridische basis voor een verdere uitbreiding van het terrein (de realisatie van Noordzak III). Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan geeft, als aanvulling op de Beeldkwaliteitsnota Borsele, sturing aan het gewenste architectonische beeld ter plaatse van de woonwerkzone.

Wij stellen voor:

- A. om, op basis van de overwegingen/reacties in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ontvankelijke zienswijzen;
- B. de zienswijze van Visser Silfhout Advocaten niet-ontvankelijk te verklaren, aangezien deze niet tijdig is ingediend;
- C. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" gewijzigd vast te stellen;
- D. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van het besluit tot vaststelling geldt;
- E. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is;
- F. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Noordzak 3";
- G. de uitgifteprijsen voor Noordzak III als volgt vast te stellen:
 - bedrijfsgrond € 100,-- per m2, excl. BTW
 - grond bedrijfswoningen € 165,-- per m2, excl. BTW
 - grond van één grote woningbouwkavel (2267 m2), gelegen naast het bedrijfsterrein € 100,-- per m2, excl. BTW
- H. de bijdragen voor herstructurering binnen de exploitatie van Noordzak III te reserveren;
- I. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3.108.437,--, exclusief BTW;
- J. na het woonrijp maken van Noordzak III te zijner tijd een bedrag van € 14.350,-- per jaar structureel toe te voegen aan de betreffende beheersposten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting;
- K. het ter visie gelegde ontwerp "Beeldkwaliteitsplan woonwerkzone Noordzak" vast te stellen;
- L. de beeldkwaliteitscriteria voor 'Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes' (paragraaf 10.1.2 Beeldkwaliteitsnota Borsele) voor de beoogde nieuwbouwwoning aan de Boerendijk van toepassing te verklaren.

Voorgeschiedenis

In 1991 heeft de gemeente Borsele in het kader van de "Structuurvisie Heinkenszand" een locatiekeuze gemaakt voor ontwikkeling van een bedrijventerrein van 18,5 hectare bruto.

Indertijd is besloten dit bedrijventerrein in verschillende fasen te ontwikkelen. Momenteel zijn de eerste twee fasen, Noordzak I en II, vrijwel volledig uitgegeven. Om de komende jaren aan de vraag naar bedrijfsgrond te kunnen blijven voldoen, is de ontwikkeling van Noordzak III gewenst. In 2001 zijn de daarvoor benodigde gronden reeds verworven (gelijk met gronden voor de woningbouwuitbreiding Over de Dijk).

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" is enerzijds een beheersplan en anderzijds een ontwikkelingsplan. Met het vaststellen van dit plan wordt voldaan aan de wettelijk voorgeschreven actualiseringsplicht, neemt het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente af en wordt voorzien in één en dezelfde regeling voor het totale bedrijventerrein Noordzak. Hierna gaan we kort op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan in.

Vastleggen bestaande situatie

De regels voor het bestaande deel van het bedrijventerrein (Noordzak I en II) zijn afgestemd op het huidige gebruik van de gronden en de ter plaatse aanwezige bebouwing. Daarbij zijn ook de bestaande rechten, op grond van de thans vigerende planregelingen, in acht genomen.

Stedenbouwkundige afronding bedrijventerrein

Voor Noordzak III, een momenteel agrarisch gebied van ruim 4,5 hectare, is een inrichtingsplan opgesteld. Verwezen wordt naar pagina 26 van het ontwerp bestemmingsplan. Met de realisatie van Noordzak III wordt het bedrijventerrein afgerond. De wegen- en groenstructuur en het watersysteem worden vervolmaakt. De voorgestane massa, situering en vormgeving van de nieuwe bedrijfsbebouwing is afgestemd op het bestaande bebouwingsbeeld.

Zonering

Voor het bedrijventerrein is een milieuzonering opgenomen. Dit om overlast naar woningen in de directe omgeving te voorkomen. Hoe dichter de bedrijfsgronden gelegen zijn nabij woningen, hoe lager de ter plaatse toegestane milieucategorie, dus hoe lager de milieubelasting van een bedrijf. Op Noordzak III zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Op een deel van het bestaande bedrijventerrein, op gronden langs de snelweg, kunnen conform de bestaande rechten c.q. de bestaande situatie ook categorie 4.1-bedrijven zich vestigen.

Woonwerkzone

Het verkavelingsplan voor Noordzak III voorziet in een zestal woonwerkkavels. Deze liggen ten zuiden van de doorgetrokken Daniëlsweg. Door de introductie van de woonwerkzone vindt in zowel functionele als ruimtelijke zin een geleidelijke overgang naar de bestaande woonbebouwing aan het Clara's pad plaats. Het werkgedeelte komt voor op de kavel en ontsluit direct op de Daniëlsweg. De bedrijfswoning komt achter op de kavel te staan, waarbij de ontsluiting langs de bedrijfsbebouwing plaatsvindt. In de woonwerkzone zijn alleen bedrijven in een lichte milieucategorie (categorie 1 en 2) toegestaan. Dit type bedrijven verhoudt zich in principe goed met een woonfunctie.

Nieuwbouw vrijstaande woning Boerendijk

De voor Noordzak III bestemde kavel kent een grillige vorm. De vorm en ligging van de meest zuidelijk gelegen punt maken het lastig om deze ruimte op een logische wijze in te vullen als bedrijfskavel. Derhalve voorziet het verkavelingsplan in de realisatie van één vrijstaande (burger)woning op een ruime kavel aan de Boerendijk. Qua bebouwingsbeeld/-opzet wordt daarbij aangesloten bij het karakter van Clara's pad. Daarnaast biedt de grillige kavelvorm ruimte om enkele bestaande woonkavels aan Clara's pad en de Boerendijk te vergroten c.q. logischer te begrenzen (zie hieronder).

Verkoop/verhuur/ruil van gronden bewoners Clara's pad/Boerendijk

Met enkele bewoners van het Clara's pad/de Boerendijk, waarvan het woonperceel aan Noordzak III grenst, heeft overleg plaatsgevonden over de verkoop/verhuur/ruil van gronden ten behoeve van een uitbreiding c.q. wijziging van hun tuin. Met al deze bewoners is overeenstemming bereikt en is een overeenkomst voor koop, huur of ruil aangegaan. In de overeenkomsten is een voorbehoud opgenomen ten aanzien van de onherroepelijkheid van voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast is rekening gehouden met eventuele planschade.

Beeldkwaliteit

Voor Noordzak I en II zijn de beeldkwaliteitscriteria voor reguliere bedrijventerreinen van toepassing (paragraaf 9.5 Beeldkwaliteitsnota Borsele). Vanuit eenduidigheid gelden, op basis van de genoemde nota, deze criteria ook voor de reguliere bedrijfskavels van Noordzak III. Voorgesteld wordt om, met oog op een passend architectonisch beeld, voor de beoogde nieuwbouwwoning aan de Boerendijk de beeldkwaliteitscriteria voor 'Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes' (paragraaf 10.1.2 Beeldkwaliteitsnota Borsele) van toepassing te verklaren. De realisatie van woonwerkkavels is nieuw binnen de gemeente. Voorgesteld wordt om voor de nieuwbouw op deze kavels aparte beeldkwaliteitrichtlijnen op te stellen, die zich beperken tot hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik. Hiermee wordt de woonwerkzone, ook in architectonisch opzicht, een overgangszone c.q. schakel tussen de reguliere bedrijfsbebouwing van Noordzak en de traditionele woningbouw aan Clara's pad.

Financiën

Geen exploitatieplan vereist

De beoogde bouwgronden zijn in eigendom van de gemeente. In de uitgifteprijs van de grond is kostenverhaal verdisconteerd. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro is daarmee in casu niet vereist.

Uitgangspunten exploitatie

In de Nota grondbeleid 2011 is een aantal uitgangspunten voor het exploiteren van plannen vastgelegd. Zo dienen deze minimaal kostendekkend te zijn en moeten de uitgifteprijs voor de bouwgrond marktconform zijn. Daarnaast heeft de toenmalige raad op 17 september 2009 ingestemd met de Bedrijventerreinprogrammering De Bevelanden. Deze vloeit voort uit het Omgevingsplan 2006-2012. Daarin zijn belangrijke uitgangspunten neergelegd voor (nieuwe) bedrijventerreinen. Voor Borsele betekent dit:

- het hanteren van marktconforme uitgifteprijs;
- het instellen van een subsidieregeling duurzaam bouwen bedrijfsgebouwen;
- het instellen van een herstructureringsfonds voor bedrijfsterreinen.

Uitgifteprijs

In het kader van de bedrijventerreinprogrammering is, gebruikmakend van de expertise van een extern taxatie- en adviesbureau, het prijsniveau 2012 vastgesteld op € 100,-- tot € 140,-- per m2, exclusief BTW. Gelet op de huidige marktsituatie lijkt het ons niet verantwoord nu een hogere prijs dan de genoemde € 100,-- per m2 voor bedrijfsgrond vast te stellen. In de uitgifteprijs is onder andere een toeslag van € 7,-- per m2 opgenomen ten behoeve van de reserve Kwaliteit Openbare Ruimte. Tevens is een bedrag opgenomen van € 10,-- per m2 voor duurzaamheid en € 5,-- per m2 voor de herstructurering van bedrijventerreinen.

Onderdeel van het plan is, zoals eerder genoemd, een woonwerkzone. Dit vraagt om een gedifferentieerde prijs. De bedrijfsgrond van de woonwerkkavels kan voor dezelfde prijs als elders op het terrein in de markt worden gezet. Voor het woongedeelte stellen wij voor een hogere grondprijs vast te stellen.

Aan de Boerendijk, tussen het bedrijventerrein en de woningen aan Clara's pad, resteert ruimte voor een bijzondere kavel voor de bouw van één vrijstaande woning. Gelet op de ligging en (met name) de omvang van deze woningbouwkavel is, met oog op de verkoopbaarheid, in de exploitatieopzet voor deze kavel een afwijkende grondprijs gehanteerd.

Op basis van de voorgaande uitgangspunten stellen wij voor de volgende uitgifteprijzen vast te stellen:

- | | |
|---|----------------------------|
| - bedrijfsgrond | € 100,-- per m2, excl. BTW |
| - grond bedrijfswoningen | € 165,-- per m2, excl. BTW |
| - grond van één grote woningbouwkavel (2267 m2),
gelegen naast het bedrijfsterrein | € 100,-- per m2, excl. BTW |

Subsidieregeling duurzaam bouwen bedrijfsgebouwen

Op 17 september 2009 is door de raad ingestemd met het principe van toepassing van de subsidiemaatregel duurzaam bouwen op bedrijventerreinen. Hiervoor is een verordening nodig, die wij u in een afzonderlijk voorstel aan u zullen voorleggen. De financiële dekking van de subsidieregeling kan plaatsvinden uit de eerder genoemde bijdrage van € 10,-- per m2. Hierbij geldt wel dat er niet meer subsidie gegeven kan worden dan aan inkomsten voor dit doel binnenkomt.

Herstructureringsfonds voor bedrijventerreinen

In het bedrijventerreinprogramma is ook het voornemen opgenomen om een fonds in te stellen waaruit (toekomstige) herstructurering van bedrijventerreinen mede bekostigd kunnen worden. Vroeger of later zullen we bestaande bedrijventerreinen een opknapbeurt moeten geven. Aansluitend op het idee van de duurzaamheidsladder ligt het voor de hand dat nieuwe plannen mee betalen aan het opknappen van oude locaties.

Wij willen dit op een simpele manier doen door in de grondprijs een bedrag van € 5,-- per m2, excl. BTW op te nemen. Dit zit in voornoemde grondprijzen verwerkt. Het fonds kan binnen de exploitatie van Noordzak III gehouden worden.

Bouwgrondexploitatie

Ten behoeve van het plan is een exploitatieopzet gemaakt, die een bijlage vormt bij dit raadsvoorstel. De opzet laat een positief saldo zien. De kosten en opbrengsten van de eerder genoemde overeenkomsten met bewoners aan het Clara's pad over verkoop, verhuur en ruil van grond maken onderdeel uit van deze exploitatie.

Uitvoeringskrediet

Voor de uitvoering van het plan is een bruto krediet nodig van € 3.108.437,--, exclusief BTW. Hierin is de boekwaarde van het plan meegenomen. De opzet laat een positief saldo zien.

Onderhoudskosten

Door de nieuwbouw worden extra belastingopbrengsten gegenereerd. Anderzijds zijn er ook extra onderhouds- en vervangingskosten aan onder andere groenvoorzieningen, riolering, wegen, afvalinzameling en lichtmasten. Wij stellen voor om, conform de Nota Grondbeleid 2011, de extra belastingopbrengsten te gebruiken ter dekking van de onderhouds-/vervangingskosten. De extra OZB opbrengst, na realisatie van de nieuwbouw, is geraamd op circa € 14.350,-- per jaar. De onderhoudskosten voor het nieuwe areaal komen hiermee vrijwel overeen. Nadat het plangebied woonrijp is gemaakt, moet een bedrag van € 14.350,-- per jaar structureel toegevoegd worden aan de betreffende beheersposten in de gewone begroting.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraak geweest (zie bijlage 10 van het bijlagenboek). Dit heeft geleid tot afspraken met de bewoners van Clara's pad 71 over een

grondruil. Als gevolg hiervan heeft een aanpassing van het inrichtings-/bestemmingsplan plaatsgevonden. Verder heeft de inspraak niet geleid tot structurele aanpassingen van het bestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" was in de periode 8 november 2012 tot en met 19 december 2012 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was dit plan én het ontwerp beeldkwaliteitplan gedurende de genoemde termijn op www.borsele.nl in te zien. Ook hebben de plannen voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Heinkenszand. Van het voorgaande is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant, de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen en overwegingen

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn met betrekking tot het bestemmingsplan twee zienswijzen ontvangen. De samenvatting en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex opgenomen. Deze bijlage met annex maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Op 5 februari 2013 hebben wij een zienswijze ontvangen van Visser Silfhout Advocaten (brief gedateerd 31 januari 2013). Het betreft een tweede zienswijze van indieners A. Deze zienswijze, waarin nieuwe gronden worden aangedragen, is ver buiten de terinzagetermijn ingediend en komt daarmee niet voor inhoudelijke behandeling in aanmerking. Wij stellen voor deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

Het ontwerp beeldkwaliteitplan heeft niet tot zienswijzen geleid.

Hoorzitting

Op 8 januari 2013 is een hoorzitting gehouden, waarbij indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. Een verslag van de hoorzitting ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

(Ambtelijke) wijzigingen bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om met de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal (ambtelijke) wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- het schrappen van enkele bedrijfstypen uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit omdat deze type bedrijven bij nader inzien, hetzij vanwege het veiligheidsrisico, hetzij vanwege de belevingswaarde van Noordzak, niet passend worden geacht op het bedrijventerrein. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage van dit raadsvoorstel en wel de overwegingen/reacties op de zienswijze van indieners A.
- het schrappen van de mogelijkheden om in de bestemming "Groen" gebouwen op te richten en parkeervoorzieningen aan te leggen. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage van dit raadsvoorstel en wel de overwegingen/reacties op de zienswijze van indiener B.
- het vaststellen van de Beeldkwaliteitsnota Borsele. Onlangs is deze nota, ter vervanging van de welstandsnota, door de gemeenteraad vastgesteld. Als gevolg hiervan is het gewenst om verwijzingen naar de betreffende nota aan te passen.

Besluit

Besloten wordt:

- om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ontvankelijke zienswijzen;
- om de zienswijze van Visser Silfhout Advocaten niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" gewijzigd vast te stellen;
- het "Beeldkwaliteitplan woonwerkzone Noordzak" vast te stellen.

Verder wordt ondermeer ingestemd met de genoemde uitgifteprijzen, de bouwgrondexploitatie, het uitvoeringskrediet en het onderhoudsbudget. Een en ander conform het gestelde in de ontwerp raadsbesluiten.

Ter inzage liggende stukken

De ontwerp besluiten en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bijlage(n)

- Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013";
- Annex "Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013"";
- Bouwgrondexploitatie "Noordzak 3".

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.

Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013"

Het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" was van 8 november tot en met 19 december 2012 voor een ieder digitaal raadpleegbaar. Daarnaast was het plan op het gemeentehuis van Borsele in te zien. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn twee zienswijzen ingediend. Hierna volgt steeds een puntsgewijze samenvatting van een zienswijze, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indieners A

Brief van 14 november 2012

Vooraf wordt opgemerkt dat de zienswijze van indieners A niet is gericht aan de gemeenteraad van Borsele, maar aan de afdeling Ruimtelijke Ordening. In artikel 6:15, lid 1 Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat "indien het bezwaar- of beroepschrift is ingediend bij een onbevoegd bestuursorgaan of bij een onbevoegde administratieve rechter wordt het [...] zo spoedig mogelijk doorgezonden aan het bevoegde orgaan [...]". In de geest van dit wetsartikel wordt hiermee de betreffende zienswijze behandeld door de gemeenteraad.

Zienswijze

Milieucategorieën/-overlast

1. Indieners stellen dat ook categorie 1, 2 en 3.1 overlast kunnen veroorzaken. Zij dragen daarbij de volgende voorbeelden aan:
 - a. de draaierij die voorheen aan Daniëlsweg 6 was gevestigd;
 - b. de toegestane groothandel in munitie en chemische wateren.
2. Indieners vragen hoe wordt omgegaan met koelinstallaties, constant draaiende motoren en machinerieën.
3. Indieners vragen of op het bedrijventerrein transportbedrijven zijn toegestaan.
4. Indieners pleiten ervoor dat op de woonwerkkavels, evenals op de kavels ten noorden van hun woonkavel, enkel milieucategorie 1-bedrijven worden toegestaan.
5. Aan de noordzijde van de Daniëlsweg zijn categorie 3.1-bedrijven toegestaan op ongeveer 60 meter van hun 'toekomstige' tuin. Indieners maken bezwaar tegen de mogelijkheid van geluidsoverlast, niet enkel op de gevel, maar ook in de tuin.

Akoestisch onderzoek

6. Indieners stellen ter discussie dat er geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd naar de bestaande bouw, maar wel naar de nieuwbouw van de woonwerkkavels. Zij vragen waarop dat is gebaseerd.
7. Indieners merken op dat het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgen kan hebben voor de bestaande woningen.

Verkeer

8. Indieners achten de aanname van 783 motorvoertuigen op de doorgetrokken Daniëlsweg aan de lage kant bij een volledige invulling van het bedrijventerrein. Zij stellen dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat straks een keurig rijrondje over het bedrijventerrein ontstaat. Indieners suggereren dat de aannames zo zijn gekozen om een gunstig resultaat uit het akoestisch onderzoek te krijgen.
9. Indieners stellen dat met een toename van het verkeer vanaf/naar het bedrijventerrein nog grotere problemen zijn te verwachten op de kruispunten Daniëlsweg/Clara's pad en Clara's pad/Drieweg. Er is momenteel reeds sprake van een onoverzichtelijke, onveilige situatie. De directe aansluiting op de A58 vanaf de Drieweg verandert daar volgens indieners niets aan.
10. Indieners stellen een eventuele snelheidsbeperking op het bedrijventerrein aan de orde. Zij merken op dat door medewerkers van verschillende bedrijven erg hard gereden wordt. Dit terwijl er onoverzichtelijke situaties zijn, bijvoorbeeld op de hoek van het caravancentrum Gorter, waar het soms erg druk kan zijn. Als tweede argument wordt een

geluidsbeperking van de rijgeluiden van motorvoertuigen aangedragen. Een geluidsbeperking kan, volgens indieners, ook eventueel worden gerealiseerd door toepassing van 'stil' asfalt.

Economische uitvoerbaarheid

11. Indieners vragen:

- a. op grond van welke maatstaven deze economische uitvoerbaarheid is uitgevoerd;
- b. of er voldoende dekking aanwezig is indien de verkoop van bedrijfsgrond tegen valt of langer gaat duren dan verwacht;
- c. hoe de gemeente deze gronden gaat promoten en aanbieden;
- d. wat er gaat gebeuren als de huidige crises doorzet en het terrein gedurende langere termijn braak komt te liggen.

12. Indieners vrezen dat de economische belangen bij verkoop van gronden de overhand gaan krijgen boven de belangen van de aanwonenden van Clara's pad. Dat de gemeente medewerking gaat verlenen aan een overlastgevend bedrijf om maar grond te verkopen.

Exploitatie

13. Indieners twifelen of de in de exploitatieopzet gehanteerde opbrengsten juist zijn. Zij dragen daarbij aan dat:

- a. als prijspeil 01-01-2012 wordt aangehouden, terwijl er ondertussen veel is gebeurd, en niet in positieve zin, op het vlak van onroerend goed;
- b. de gehanteerde grondprijzen van € 100,-- en € 165,-- aan de hoge kant zijn, gelet op de leegstand op Noordzak I en II, de economische recessie, de verkoop van bedrijfspercelen in omliggende kernen, indieners' wetenschap dat zij van één groter bedrijf weten dat ze juist weg willen.

14. Indieners hebben geen inzicht in de kostenkant, maar hebben weinig vertrouwen erin dat de gemeente dit correct heeft opgezet. Dit gezien de miscalculatie van de gemeente van een miljoen bij eigen projecten.

Bezwaar voorontwerp

15. Indieners verbazen zich erover dat ze bij het voorontwerp een bezwaar hebben ingediend, maar dit niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Zij menen zich te herinneren dat bij andere bestemmingsplannen wel gezien te hebben.

16. Het valt indieners tegen dat er weinig of geen aandacht is geweest voor de opmerkingen die zij vooraf bij het voorontwerp hebben geplaatst.

Tot slot

17. Indieners zijn bang voor een flinke verstoring van hun privacy en woongenot bij het doorgang vinden van het plan in zijn huidige vorm. Zij pleiten voor aanpassingen, in overleg, zoals eerder in de zienswijze verwoord.

Overwegingen/reacties

Milieucategorieën/-overlast

ad 1. De stelling dat ook categorie 1-, 2- en 3.1-bedrijven overlast kunnen veroorzaken is juist. Daarbij kan in zijn algemeenheid wel worden gesteld dat hoe lager de milieucategorie is, hoe kleiner de kans op overlast voor omwonenden is. Om die reden worden bedrijven die vallen onder een hogere milieucategorie op grotere afstand van hindergevoelige functies (zoals woningen) geplaatst. De in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin zijn per type bedrijf, op de praktijk gebaseerde en in jurisprudentie geaccepteerde, richtafstanden opgenomen voor de situering van een bedrijf ten opzichte van een hindergevoelige functie. Door de opgenomen zonering in het bestemmingsplan, tezamen met eventueel te stellen maatwerkvoorschriften in het kader van de milieumelding/-vergunning, wordt overlast voor omwonenden van het bedrijventerrein Noordzak voorkomen/beperkt. Ten aanzien van de door indieners aangedragen voorbeelden het volgende:

- a. Het is bij de gemeente bekend dat het draaicentrum (een metaalverwerkend bedrijf) in het verleden zorgde voor geluidsoverlast voor omwonenden. Dit kwam omdat het bedrijf zich niet aan zijn milieuvergunning hield. Om die reden is er vanuit de

afdeling Milieu destijds een handhavingstraject gestart. Uiteindelijk is het bedrijf, om andere redenen, vertrokken naar elders en is het dossier gesloten.

Kortom, niet zozeer de situering van het bedrijf was het probleem, maar het niet naleven van zijn milieuvoorschriften. Ieder bedrijf dient zich aan de wettelijke (geluids)voorschriften te houden om overlast voor de omgeving te voorkomen c.q. te beperken.

- b. Mede naar aanleiding van een reactie van de Veiligheidsregio in het kader van het vooroverleg zijn bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi-bedrijven) in de bestemmingsplanregeling expliciet uitgesloten. Risicovolle bedrijven kunnen zich als gevolg hiervan niet op het bedrijventerrein Noordzak vestigen. Wat daarbuiten nog mogelijk is aan risicovolle activiteiten/installaties op het bedrijventerrein is beperkt. Met de eisen die in het kader van de milieuvergunning aan opslag, verwerking, gebruik, e.d. van gevaarlijke stoffen worden gesteld, ligt het overblijvende risico op een aanvaardbaar niveau. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de nog toegestane hoeveelheden aan opslag van en handel in munitie.

Bij nader inzien schrapt de gemeente wel 'Wasserijen en strijkinrichtingen' en 'Tapijtreinigingsbedrijven' (beide categorie 3.1-bedrijven) uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven zijn aanzienlijke hoeveelheden natriumhydroxide en chloorbleekloog nodig, maar ze vallen niet per se onder het Bevi. De vestiging van dergelijke bedrijven op Noordzak wordt echter toch te risicovol geacht.

Terzijde, de kans dat 'Chemische waterijen en ververijen' (categorie 2), hieronder valt bijvoorbeeld een stomerij, wel leidt tot gevaarlijke situaties is zeer beperkt. De term 'chemisch' roept wellicht andere associaties op, maar het gebruik van waspoeder is al chemisch. Er is daarmee ook geen aanleiding om dit bedrijfstype niet op Noordzak toe te laten.

- ad 2. In de milieuwetgeving zijn voor dergelijke installaties geluidsnormen opgenomen (toegestane geluidsbelasting op woningen van derden), waaraan een bedrijf moet voldoen. Een akoestisch onderzoek maakt (zo nodig) onderdeel uit van de milieuvergunningverlening. Indien een bedrijf niet aan de normen voldoet, is zij verplicht maatregelen aan de bron te treffen en, als dat niet afdoende is, maatregelen in het overdrachtsgebied.

Nieuwe bedrijven dienen overigens gebruik te maken van de 'Beste beschikbare technieken' (BBT). Dit zijn de meest doeltreffende technieken om de nadelige gevolgen voor de omgeving als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Verder wordt bij de nieuwbouw van bedrijven, in het kader van de milieuvergunningverlening die gelijk oploopt met de bouwvergunningverlening, direct gekeken waar/hoe koelinstallaties e.d. het beste kunnen aangebracht. Dat wil zeggen zo gunstig mogelijk om de geluidsbelasting op hindergevoelige functies tot een minimum te beperken.

- ad 3. Transportbedrijven zijn op het bedrijventerrein Noordzak niet toegestaan. Enkel de bedrijven, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mogen zich – met inachtneming van de opgenomen zonering – op dit lokale bedrijventerrein vestigen. Transportbedrijven (goederenwegvervoerbedrijven) zijn, in verband met het gevoerde concentratiebeleid voor dergelijke bedrijven, enkel mogelijk op regionale bedrijventerreinen en derhalve niet in de Staat opgenomen.

- ad 4. Voor zover nu wordt overzien, is Noordzak III de laatste bedrijventerreinuitbreiding in de gemeente Borsele. Mede vanuit dit oogpunt wil de gemeente, binnen de wettelijke kaders en binnen datgene wat ruimtelijk en naar omwonenden toe verantwoord is, ruimte bieden aan een zo groot mogelijke diversiteit aan typen bedrijven. In dat licht wil zij categorie-indelingen, en de situering van bedrijfstypen, niet meer dan nodig inperken. Mede omdat dat gelet op potentiële overlast voor omwonenden niet nodig is. De gemeente komt dan ook niet tegemoet aan het verzoek van de insprekers om enkel categorie 1-bedrijven in de nabijheid van de woningen van Clara's pad toe te staan. Wel heeft ze de Staat van Bedrijfsactiviteiten nogmaals kritisch nagelopen. Naast de

eerder onder ad. 1, sub b. genoemde bedrijven, die vanuit het oogpunt van het veiligheidsrisico ongewenst zijn, wil zij bij nader inzien, met oog op de beeldvorming van het bedrijventerrein, loonslachterijen en groothandels in schroot en afval uitsluiten van vestiging op het bedrijventerrein.

- ad 5. Zoals eerder aangegeven, is de in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor de situering van een bedrijf ten opzichte van een hindergevoelige functie. In de brochure staat dat de "richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven [...] toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is" (p. 77). Een tuin is volgens (milieu)wetgeving geen hindergevoelige functie. Echter, de gemeente heeft, wat betreft het nieuwe bedrijfsterreingedeelte, voor de bewoners van Clara's pad gunstiger gezoneerd dan datgene wat wettelijk voorgeschreven is. De richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-brochure, zijn uitgezet vanaf de grens van de woonbestemming (de grens van de achtertuin) in plaats van de (juridisch mogelijke) achtergevels van de woningen. Het nog verder opschuiven van zonegrenzen, acht de gemeente ongewenst c.q. niet nodig (zie het eerder geschrevene onder ad. 4).

Akoestisch onderzoek

- ad 6. Het is niet geheel duidelijk wat de indieners met deze zienswijze bedoelen, aangezien wel akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar de geluidsbelasting op hun woning als gevolg de verwachte verkeersbelasting op de doorgetrokken Daniëlsweg (zie bijlage 5 van het bijlagenboek). Daarnaast dienen bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen (of die hun bedrijfsactiviteiten wijzigen) in het kader van de milieumelding/-vergunning aan te tonen, zo nodig door middel van akoestisch onderzoek, dat zij voldoen aan de geluidsnormen (maximale geluidsbelasting op woningen van derden) zoals vastgelegd in de milieuwetgeving.
- ad 7. Waarschijnlijk refereren indieners met deze zienswijze naar een standaardzinsnede die is opgenomen in het door Akoestisch adviesburo Van Lienden opgestelde akoestische rapport (bijlage 4 uit het bijlagenboek). Het vaststellen van hogere grenswaarden voor de nieuwe (bedrijfs)woningen is echter niet aan de orde en zou bovendien, anders dan indieners beweren, geen gevolgen hebben voor de bestaande woningen. De geluidsbelasting op de gevel als gevolg van verkeer over Clara's pad, waar het in het betreffende rapport over gaat, ligt voor de bestaande woningen immers vast. Het achter deze woningen nieuw bouwen van andere woningen (waarvoor al dan niet een hogere grenswaarde is vastgesteld) verandert daar niets aan.

Verkeer

- ad 8. Ons inziens is de aanname van 783 motorvoertuigen per etmaal over de doorgetrokken Daniëlsweg reëel. Uitgegaan is van een oppervlakte van 4,75 hectare bedrijventerrein (bruto) dat via de doorgetrokken Daniëlsweg wordt ontsloten. Dit komt overeen met circa $\frac{1}{4}$ deel van het totale terrein (= meer dan enkel de woonwerkkavels). Maar ook als de genoemde aanname niet geheel correct zou zijn en het motorvoertuigen per etmaal (veel) hoger zou liggen, leidt dit niet tot een te hoge geluidsbelasting op de gevel van indieners' woning (= de dichtstbijzijnde woning). Pas bij circa 8.500 motorvoertuigen per etmaal, ruim 10 maal de aanname, wordt de wettelijk voorgeschreven voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel bereikt. Van deze verkeersintensiteit zal op de Daniëlsweg nooit en te nimmer sprake zijn.
- ad 9. Dat de kruispunten Schouwersweg/Clara's pad/Guldenroedestraat en Clara's pad/Drieweg/Sint Pietersdijk drukke punten zijn, die vragen om extra oplettendheid van verkeersdeelnemers, wordt niet ontkend. Het kruispunt Clara's pad/Drieweg/Sint Pietersdijk is in beheer en onderhoud bij de provincie. In 2009 heeft de provincie, met succes, maatregelen genomen om het punt beter te beveiligen. In het kader van de baanverdubbeling van de Sloeweg (N62) komt er een ontsluiting van de Rijksweg A58 op de Drieweg. Daarmee samenhangend bestaat het plan om het verkeer dat van en naar De Poel gaat over de Sint Pietersdijk

te leiden via een nieuw aan te leggen rotonde (deze komt ten zuiden van het viaduct van de A58). De rechtstreekse oversteekmogelijkheid Clara's pad – Sint Pietersdijk vervalt daarmee. Wij delen het standpunt van indieners niet dat daarmee de veiligheid op het betreffende kruispunt niet verder verbetert.

Sinds 2009 wordt de woonwijk Over de Dijk door middel van de Guldenroedestraat ontsloten op het Clara's pad. De aansluiting Clara's/Guldenroedestraat ligt op circa 50 meter van het kruispunt Clara's pad/Drieweg/Sint Pietersdijk. In de spits is het verkeersaanbod op de Drieweg stevig. Om te voorkomen dat de verkeerafwikkeling op de Drieweg (een gebiedsontsluitingsweg) stagneert, is geregeld dat het inkomende verkeer op de aansluiting Clara's pad/Guldenroedestraat voorrang heeft op het verkeer komend vanaf het Clara's pad. Van de aansluiting maakt de Schouwersweg, die het bedrijventerrein Noordzak ontsluit, deel uit. Het verkeer komend uit de Schouwersweg moet eerst invoegen op het Clara's pad om direct daarna via de aansluiting Clara's pad/Guldenroedestraat een verdere keuze te maken. Een en ander vergt oplettendheid van weggebruikers. Tot nu toe vormt de hier bedoelde aansluiting echter geen toneel van ongelukken.

De toename van verkeer als gevolg van de realisatie van Noordzak III is niet dusdanig groot dat de hiervoor genoemde kruispunten/aansluitingen deze niet kunnen verwerken. De gemeente staat op het standpunt dat, ook wat betreft de verkeersveiligheid, een verantwoorde situatie wordt gecreëerd.

- ad 10. Momenteel kennen de wegen op het bedrijventerrein een snelheidsregime van 50 km/uur. De gemeente heeft aan een verkeerstechnisch bureau opdracht verleend voor het opstellen van een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Dit plan heeft betrekking op het totale gemeentelijk grondgebied. In het kader van het GVVP worden de snelheidsregimes op, en de inrichting van, wegen opnieuw en integraal tegen het licht gehouden. Een eventuele aanpassing van het snelheidsregime op het bedrijventerrein Noordzak zal op basis van dit nieuwe plan plaatsvinden. De verwachting is dat het GVVP in de tweede helft van 2013 gereed is.

Wettelijk gezien is er geen aanleiding om maatregelen op het bedrijventerrein te treffen om wegverkeerslawaai tegen te gaan. De gemeente gaat dit dan ook niet doen. In dit kader wordt verwezen naar bijlage 5 van het bijlagenboek (akoestisch onderzoek) en het eerder geschrevene onder ad. 8.

Terzijde wordt opgemerkt dat het aanbrengen van 'stil' asfalt in plaats van dicht asfalt beton geen toegevoegde waarde zou hebben, aangezien bij lage rijsnelheden motorgeluiden overheersen. Wat wel van invloed is op geluid en trillingen is of het asfalt strak ligt. Zo ligt bijvoorbeeld op Clara's pad nog steeds dicht asfalt beton, maar wordt, door de wijze waarop dit is gelegd, door aanwonenden minder geluids-/trillingsoverlast dan in het verleden ervaren. Nadeel bij een strakke ligging van het asfalt is wel dat mensen geneigd zijn om harder te gaan rijden.

Economische uitvoerbaarheid

- ad 11. In antwoord op de vragen met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid het volgende:

- a. De grondexploitatiebegroting is vervaardigd met een daarvoor gangbaar rekenprogramma. De invoergegevens zijn deels feitelijk (zoals bijvoorbeeld de aanschafprijs van de grond, m2 te verkopen grond, verkoopprijs grond, ...) en deels aannamen (looptijd plan, kosten bouw-/woonrijpmaken, ...) . De aannamen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens/kengetallen en verwachtingen naar de toekomst toe.
- b. Gelet op de huidige economische situatie heeft de gemeente de looptijd van de grondexploitatiebegroting al bijgesteld ten opzichte van eerdere versies (een langere uitgiftetermijn). Mocht het uitgiftetempo van de grond tegenvallen dan zal dit ten koste gaan van het surplus dat de begroting momenteel laat zien.
- c. De gemeente beschikt over een lijst van gegadigden voor (nieuw)vestiging op het nieuwe bedrijfsterreingedeelte. Hierop staan bedrijven die te kennen hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in een kavel op Noordzak III. Na vaststelling van het

- bestemmingsplan door de gemeenteraad worden deze bedrijven aangeschreven. Daarnaast worden enkele algemene promotieacties ondernomen. Zo komen er bijvoorbeeld artikelen in de rubriek "deOndernemer" van de PZC en in het Zeeland Business Magazine én neemt de gemeente deel aan de Contacta.
- d. De WEI en de nieuwe wegen (bouwstraten) worden bij start van uitvoering van het plan gerealiseerd. Kavels die langere tijd braak liggen, zullen worden ingezaaid met gras. Dat gras wordt dan vervolgens regelmatig gemaaid.
- ad 12. De gemeente dient zich te allen tijde te houden aan wet- en regelgeving. Hieronder vallen ook de regels van het bestemmingsplan, waarin is vastgelegd welke typen bedrijven zich waar mogen vestigen. De gemeente kan wet- en regelgeving niet zomaar terzijde schuiven omdat dat vanuit het oogpunt van grondverkoop beter uit zou komen. Het wantrouwen dat de indieners naar de gemeente uitspreken vinden wij ongefundeerd en onterecht.

Exploitatie

- ad 13. In reactie op de opmerkingen van indieners met betrekking tot de grondexploitatie het volgende:
- a. De grondexploitatieopzet, die onderdeel uitmaakt van het ontwerp bestemmingplan, dateert van september 2012. Het is in Borselse grondexploitaties gebruikelijk om 1 januari als peildatum aan te houden. In de betreffende exploitatie is al (voldoende) rekening gehouden met de gewijzigde economische omstandigheden. Zo is, vergeleken met eerdere versies, de uitgiftetermijn van grond verlengd en worden de grondprijzen niet meer jaarlijks geïndexeerd.
- b. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de harmonisering van grondprijzen voor bedrijfsgronden. In dit kader heeft de Borselse gemeenteraad in 2009 besloten om in een tijdsbestek van 3 jaar toe te groeien naar marktconforme grondprijzen. Over de te hanteren grondprijzen hebben de Bevelandse gemeenten advies ingewonnen bij de Stec groep, een onafhankelijk deskundige op het gebied van vastgoed. Voor Noordzak III werd daarbij voor 2012 een prijspeil genoemd van € 100,-- tot € 140,--. De gehanteerde verkoopprijs van € 100,-- voldoet hieraan (= het minimum). Aangezien in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over de grondprijs ligt deze in de lijn van de prijs die buurgemeenten voor hun bedrijfsgrond hanteren.
- De economische recessie geeft geen aanleiding om de grondprijzen te verlagen. De eerder genoemde Stec groep heeft de Bevelandse gemeenten geadviseerd hun grondprijzen niet aan te passen, aangezien deze nog steeds marktconform zijn. Daarnaast wijst, volgens hen, onderzoek uit dat de grondprijs doorgaans niet doorslaggevend is voor een bedrijf om zich op een bepaalde locatie te vestigen. Locatiekenmerken, als goede ontsluitingsmogelijkheden, nabijheid van het klantenbestand, e.d., zijn hierin nadrukkelijk meer bepalend.
- Tot slot wordt opgemerkt dat op de eerder genoemde lijst van gegadigden voor Noordzak III momenteel 36 bedrijven staan. De lijst is in 2000 ingesteld en tot op heden bijgewerkt. Een aantal bedrijven die op de lijst staan, zal ondertussen geen interesse meer hebben (hebben zich wellicht al elders gevestigd of hebben te kampen met gewijzigde bedrijfsomstandigheden). Stel dat een kwart nog wel interesse heeft voor een bedrijfskavel op Noordzak III dan gaat het nog om 9 bedrijven. Deze kunnen gezamenlijk een aanzienlijk deel van het nieuwe bedrijfsterreingedeelte vullen.
- ad 14. Hiervan is kennisgenomen. Gezien het feit dat de gemeente Borsele, in tegenstelling tot veel andere gemeenten, beschikt over een financieel gezond grondbedrijf delen wij deze zienswijze uiteraard niet.

Bezwaar voorontwerp

- ad 15. De (beantwoording van de) eerder ingediende inspraakreactie is opgenomen in het bijlagenboek van het bestemmingsplan (bijlage 10: Inspraakrapport). De documenten in dit boek maken integraal onderdeel uit van de toelichting op/onderbouwing van het

bestemmingsplan. Dit is qua inhoud/juridische status niet anders dan bij andere bestemmingsplannen waar niet gewerkt wordt met een apart bijlagenboek.

ad 16. Er is een verschil tussen geen aandacht hebben voor opmerkingen en hier niet naar volle tevredenheid van diegene die deze heeft geplaatst in meegaan. Dit laatste lijkt hier het geval te zijn.

Tot slot

ad 17. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de relevante wet- en regelgeving. Qua milieuzonering is voor de bewoners van Clara's pad zelfs gunstiger gezoneerd dan datgene wat wettelijk is voorgeschreven (zie ad. 5). Tezamen met de grondruil die de gemeente met indieners heeft afgesproken, is daarmee voldoende rekening gehouden met hun belangen/woongenot. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding, met uitzondering van het schrappen van enkele typen bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze verder aan te passen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen van het plan:

- 'Wasserijen en strijkinrichtingen' en 'Tapijtreinigingsbedrijven' (beide categorie 3.1-bedrijven) worden, vanwege het veiligheidsrisico die dergelijke bedrijven met zich mee kunnen brengen, uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten geschrapt;
- 'Loonslachterijen' en 'Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <+ 1000 m²' worden, vanwege de ongewenste beeldvorming, uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten geschrapt.

Indiener B

Brief van 18 december 2012

Zienswijze

Indiener is van mening dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen" te ruim is gesteld. Op basis van de omschrijving kan in deze bestemming geparkeerd en gebouwd worden (bijvoorbeeld een jeugdhonk). De bestemming "Groen" is bedoeld als afscherming tussen het bedrijventerrein en de woningen aan Clara's pad, waaronder indieners' woning. Indiener stelt dat met zo'n ruime bestemmingsomschrijving in strijd is met de rechtszekerheid. Dit terwijl er geen afweging van belangen naar omliggende woningen aan ten grondslag ligt. Daarnaast vreest hij dat hij door een dergelijke ruime bestemming in zijn woon- en leefgenot wordt geschaad. Indiener verzoekt de parkeer- en bouw mogelijkheden uit de bestemming "Groen" te schrappen.

Overwegingen/reacties

De gemeente Borsele heeft een raamwerk voor bestemmingsplannen opgesteld. In dit raamwerk zijn standaarden opgenomen voor de bestemmingen die zij binnen haar grondgebied hanteert. Achterliggende gedachte is dat hiermee in de diverse bestemmingsplannen voor dezelfde bestemming, waar mogelijk, een gelijklopende regeling wordt opgenomen. Een bestemming "Groen" in een bestemmingsplan voor Heinkenszand is daarmee in principe niet anders als die voor dezelfde bestemming in een bestemmingsplan voor Ellewoutsdijk.

Het opnemen van (beperkte) bouw mogelijkheden voor gebouwen in de standaard van de bestemming "Groen" heeft primair van doen met de mogelijkheid ter plaatse nutsgebouwtjes op te richten. Aangezien de bestemmingsomschrijving ook recreatieve voorzieningen omvat, kan binnen deze bestemming ook een jeugd ontmoetingsplek (jop) worden gerealiseerd. Uit oogpunt van flexibiliteit maken parkeervoorzieningen onderdeel uit van de bestemmingsomschrijving. Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat bij een verbreding van een straatprofiel, waarvoor ruimte van de berm benodigd is, gelijk een planologische procedure gevoerd moet worden.

Echter, voor het bedrijventerrein Noordzak wordt niet voorzien dat de ter plaatse van de bestemming "Groen" geboden mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen en de realisatie van parkeervoorzieningen daadwerkelijk nodig zijn. Het is daarmee geen bezwaar om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze en deze mogelijkheden uit het bestemmingsplan te halen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. De bestemming "Groen" wordt dusdanig aangepast dat de mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen en het realiseren van parkeervoorzieningen ter plaatse van de gronden met deze bestemming vervallen.

Hoorzitting

Op 8 januari 2013 is door de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen" een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. Hiervan is verslag gemaakt.