

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014".

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

Middels het aangehechte voorstel d.d. 21 januari 2014 hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Borsele.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in de periode van 24 oktober tot en met 4 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Heinkenszand.

Van de ter visielegging is vooraf bekendmaking gedaan in de Staatscourant en in de Bevelandse Bode van 23 oktober 2013 en voorts langs elektronische weg.

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

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking.

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen is op 17 december 2013 een openbare hoorzitting gehouden. Hiervan is een verslag gemaakt. De motivatie van het college van burgemeester en wethouders is verwoord in de bijlage bij het raadsvoorstel. De inhoud van de bijlage bij het raadsvoorstel en het verslag van de hoorzitting geven geen aanleiding om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Het college van burgemeester en wethouders stellen daarnaast in het raadsvoorstel van 6 februari 2014 voor om een ambtshalve aanpassing door te voeren. De hieraan ten grondslag liggende motivering van het college, neergelegd in het hierboven aangehaalde voorstel, maakt de gemeenteraad tot de zijne.

B E S L U I T:

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

- A. Op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel niet tegemoet gekomen aan de zienswijzen;
- B. Op de plankaart (ambtshalve) de volgende wijziging toegepast/aangebracht: binnen de plangebiedgrens wordt meegenomen een deel van het perceel kadastraal bekend Borsele AF 2025 gedeeltelijk en krijgt de bestemming Wonen.
- C. Met inachtneming van de hiervoor vermelde aanpassing het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014" (NL.IMRO.0654.BPOZ4HZ2014-0003) gewijzigd vastgesteld;

- D. De bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN, zoals deze op het moment van dit besluit geldt, vastgesteld;
- E. Geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins kunnen worden verhaald;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 februari 2014,

de griffier,



de voorzitter,



Raadsvergadering 6 februari 2014

Voorstel B 3

Gemeenteraad	datum 6/2/14
overeenkomst	besloten
voor kennis	paraaf

Heinkenszand, 21 januari 2014

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening 2014" en bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit (portefeuille wethouder Schenk)



Geachte raad,

Voorstel

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014" en de bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit hebben van 24 oktober tot en met 4 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn tegen het bestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. De samenvatting en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex opgenomen. Deze bijlage met annex maakt deel uit van dit raadsvoorstel.

Hoorzitting

Op 17 december 2013 is door de hoorcommissie bestemmingsplannen Borsele, bestaande uit vertegenwoordigers van raadsfracties, een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijzen. Zij hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Een verslag van de hoorzitting ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Voorgeschiedenis

Op 8 oktober 2013 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014", de bijbehorende ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit en het opstarten van de vaststellingsprocedure. Inmiddels is de procedure zo ver gevorderd dat het bestemmingsplan en de richtlijnen beeldkwaliteit ter vaststelling kunnen worden aangeboden aan uw gemeenteraad.

Argumenten

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. De te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro is derhalve niet vereist.

(Juridische) consequenties

Op basis van dit bestemmingsplan kan straks gekomen worden tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het voorgestane woonzorgcomplex.

Financiën

Er is een exploitatieoverzicht beschikbaar, waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is.

Uitvoering/planning

N.v.t.

Communicatie

De publicatie van de vaststelling zal plaatsvinden in de Staatscourant en de Bevelandse Bode. Het besluit tot vaststelling wordt binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt.

Ambtelijke wijziging bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om met de vaststelling van het bestemmingsplan een ambtelijke wijziging door te voeren. Deze wijziging heeft betrekking op het binnen de plangebiedgrens meenemen van een deel van het perceel kadastraal bekend Borsele AF 2025 gedeeltelijk, vanwege verkoop van een deel van de brandgang aan de eigenaar van Burg. Andriessenstraat 3. Deze strook krijgt de bestemming Wonen.

Besluit

Ingestemd wordt met:

- op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage bij het raadsvoorstel niet tegemoet komen aan de zienswijzen;
- gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4e herziening, 2014";
- ongewijzigde vaststelling van de bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit;
- geen opstelling exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;
- vaststelling van de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;

Ter inzage liggende stukken

- Het ontwerp besluit en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage (gemeentehuis) (in het gemeentehuis)

Bijlage(n)

- Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4e herziening, 2014"
- beeldkwaliteitRichtlijnen

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 "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014"

Het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014" heeft van 24 oktober tot en met 4 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. In een vertrouwelijke annex zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen opgenomen.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven voor de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen". Zij hebben hiervan gebruik gemaakt. Het verslag wordt aan de raadsfracties ter beschikking gesteld.

Hierna volgt per zienswijze en samenvatting, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indiener 1

Zienswijze

1. De argumentatie van R&B Wonen en de gemeente dat dit gebouw niet zou passen binnen de andere twee nieuwbouwplannen in Ovezande vindt men niet sterk. In Ovezande voldoet elke woning in de bebouwde kom aan de wens om dicht bij de "kern" te zitten en dit plan voorziet juist niet in een landelijk uitzicht.
2. Er wordt onvoldoende voorkomen dat patiënten met een zwaardere stoornis dan de huidige doelgroep van Zeeuwse Gronden kunnen wonen in het gebouw.
3. Men verwacht van R&B Wonen en Zeeuwse Gronden een actieve rol in het eerlijk communiceren over de beoogde doelgroep richting de omgeving. Men is bang dat anders de aanwezigheid van het complex een weerslag heeft op bezoekersaantallen van de kinderclub, jeugdsoos en kindervakantiedagen.
4. Men vraagt zich af of het "zero tolerance-beleid" in het kader van eventueel drugsgebruik een adequaat middel is. Men vreest dat de organisatie vroeg of laat wordt aangesproken op het in verleiding brengen van de patiënten door de bezoekers.
5. Men vreest dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn tijdens evenementen in De Klomp en het dorps huis. Zeker wanneer de parkeerplaatsen langs de Schutterstraat komen te vervallen.
6. Men zou het betreuren wanneer de bestemming van het gebouw incidentele evenementen als een kermis, pleinconcert, straatfestival en kindervakantiedagen zou beletten.

Overwegingen/reacties

Ad 1

Stichting Zeeuwse Gronden heeft zelf aangegeven dat zij hun patiënten graag midden in het dorp willen huisvesten en dat de thans aangeboden locatie geheel voldoet aan hun wensen. Juist de centrale ligging van de woonlocatie in de dorpskern zal bijdragen aan de integratie en acceptatie van de toekomstige bewoners. Het contact met bewoners en de dorpsgemeenschap als geheel zal sneller zijn gelegd, juist omwille van de centrale ligging. Daarnaast heeft R&B Wonen op de betreffende locatie een grondpositie en past het gebouw erg goed in de beoogde stedenbouwkundige opzet van het Masterplan Ovezande, waarvan deze locatie deel uit maakt.

Ad 2

In artikel 4 van de regels is geregeld dat huisvesting van personen is toegestaan, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' tevens woningen met een zorgcomponent mogelijk zijn. In artikel 1 wordt het begrip zorgwoning gedefinieerd als een verzamelnaam voor woningen die aangepast zijn voor bewoners met een langdurige zorg- dan wel

begeleidingsvraag, die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen, niet zijnde een penitentiaire inrichting, gesloten inrichting, psychiatrisch ziekenhuis, jeugdinstelling of afkickcentrum. De zorg- en begeleidingsvraag speelt op diverse gebieden zoals het regelen van de financiële zaken, het voorkomen dat een patiënt in een sociaal isolement belandt en het bieden van hulp bij zelf-/lichaamsverzorging en schoonhouden van de woning. Ook wordt toezicht gehouden op inname van medicijnen. Patiënten zijn voor het overige vrij om te gaan en te staan waar zij willen, zij zitten niet opgesloten en behoeven geen permanent toezicht. Ze worden juist aangemoedigd om te proberen een dagritme te handhaven, dagbesteding te vinden of zelfs te gaan werken. Patiënten met een zwaardere stoornis zijn niet in staat om dusdanig zelfstandig te functioneren.

Ad 3

Voor wat betreft de communicatie is door de betrokken partijen een communicatieplan opgesteld, waarbij is afgesproken dat omwonenden en inwoners van Ovezande op gezette tijden worden geïnformeerd over de stand van zaken. Daarnaast is door Zeeuwse Gronden aan De Klomp toegezegd dat wanneer het gebouw in gebruik is genomen een open dag zal worden gehouden waarvoor een brede invitatie uit zal gaan en waarbij zeker ook de soos/jeugdsoos en kinderclub worden uitgenodigd.

Ad 4

Patiënten tekenen er voor dat zij geen drugs zullen gebruiken. Wanneer zij zich hier niet aan houden zullen zij uit hun woning worden gezet. Drugsgebruik is en blijft daarmee hun eigen verantwoording. Stichting Zeeuwse gronden heeft aangegeven dat het niet binnen dit beleid past dat anderen dan de patiënten hierop worden aangesproken.

Ad 5

De parkeerplaatsen aan de Schutterstraat blijven behouden. Wel zal getracht worden deze een groener karakter te geven. Uit de opgestelde parkeerbalans blijkt dat er voldoende toekomstige parkeercapaciteit aanwezig is rondom de kerk, het dorps huis en het nieuw te bouwen zorgcomplex. In de huidige situatie ontstaat tijdens piekmomenten reeds een behoorlijke parkeerdruk. De komst van het zorgcomplex maakt dit niet anders.

Ad 6

Incidentele evenementen zijn bestemmingsplanmatig niet geregeld. Aanvragen hiertoe worden beoordeeld aan de hand van dat specifieke evenement in relatie tot de locatie en aspecten zoals brandveiligheid en verkeersveiligheid.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Indiener 2

Zienswijze

Zie indiener 1.

Overwegingen/reacties

Zie indiener 1.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Indiener 3

Zienswijze

1. Indieners vinden de locatie, vlak in de buurt van het dorpshuis en de jongerensoos, ongewenst.
2. De aanduiding langdurige psychiatrische aandoening is een veel te ruim begrip, er zouden dan mettertijd toch nog ernstige psychiatrische patiënten geplaatst kunnen worden.
3. Een verzachtende omstandigheid zou voor indieners kunnen zijn wanneer het gebouw geplaatst zou worden op de rooilijn van de oude school. Een dergelijk groot gebouw zo vlak op hun woning heeft een grote impact.
4. Indieners zouden graag zien dat 24-uurs verzorging aanwezig zou zijn. Met de mogelijkheid om het gebouw te sluiten wanneer de toezichthouders weg zijn.

Overwegingen/reacties

Ad 1

Stichting Zeeuwse Gronden heeft zelf aangegeven dat zij hun patiënten graag midden in het dorp willen huisvesten en dat de thans aangeboden locatie geheel voldoet aan hun wensen. Juist de centrale ligging van de woonlocatie in de dorpskern zal bijdragen aan de integratie en acceptatie van de toekomstige bewoners. Het contact met bewoners en de dorpsgemeenschap als geheel zal sneller zijn gelegd, juist omwille van de centrale ligging. Daarnaast heeft R&B Wonen op de betreffende locatie een grondpositie en past het gebouw erg goed in de beoogde stedenbouwkundige opzet van het Masterplan Ovezande, waarvan deze locatie deel uit maakt.

Ad 2

In artikel 4 van de regels is geregeld dat huisvesting van personen is toegestaan, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' tevens woningen met een zorgcomponent mogelijk zijn. In artikel 1 wordt het begrip zorgwoning gedefinieerd als een verzamelnaam voor woningen die aangepast zijn voor bewoners met een langdurige zorg- dan wel begeleidingsvraag, die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen, niet zijnde een penitentiaire inrichting, gesloten inrichting, psychiatrisch ziekenhuis, jeugdinstelling of afkickcentrum. De zorg- en begeleidingsvraag speelt op diverse gebieden zoals het regelen van de financiële zaken, het voorkomen dat een patiënt in een sociaal isolement belandt en het bieden van hulp bij zelf-/lichaamsverzorging en schoonhouden van de woning. Ook wordt toezicht gehouden op inname van medicijnen. Patiënten zijn voor het overige vrij om te gaan en te staan waar zij willen, zij zitten niet opgesloten en behoeven geen permanent toezicht. Ze worden juist aangemoedigd om te proberen een dagritme te handhaven, dagbesteding te vinden of zelfs te gaan werken. Patiënten met een zwaardere stoornis zijn niet in staat om dusdanig zelfstandig te functioneren.

Ad 3

Het ontwerp van het zorgcomplex is gebaseerd op een programma van eisen, waarbij uitgangspunt is een bijzondere, kleinschalige woonvorm. Op basis van het programma kunnen 15 appartementen worden gerealiseerd en wordt voorzien in een gemeenschappelijke woonkamer, een kantoor en een logeerkamer voor zorgpersoneel. Hiervoor is een oppervlakte noodzakelijk van ongeveer 580 m², verdeeld over twee verdiepingen.

In de voorgaande bestemmingsplannen "Kern Ovezande" uit 1986 en "Kern Ovezande, 2^e herziening, 2010" lag de grens van het bouwvlak reeds op dezelfde lijn als nu wordt voorgesteld. In laatst genoemd bestemmingsplan is bestemmingsplanmatig een bouwhoogte van 9 meter mogelijk. In de thans voorgestelde regeling voor het woonzorgcomplex is de maximale bouwhoogte met een meter terug gebracht tot 8 meter.

De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van een bepaling van een bestemmingsplan tegemoetkoming in de schade te verzoeken.

Eventuele waardevermindering van de woning door licht- en geluidhinder, overlast of aantasting van de privacy wordt beoordeeld indien er een verzoek wordt ingediend om tegemoetkoming in de schade. Deze elementen spelen geen rol in de planologische procedure. Een verzoek tot tegemoetkoming in de schade kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in de schade wordt ingediend wordt binnen een daarvoor vastgestelde procedure, een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

Ad 4

De huisvesting is bedoeld voor patiënten die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling en ook niet noodzakelijk om permanent toezicht te houden of hen op te sluiten. De ervaring bij andere woonlocaties heeft ruim bewezen dat een dergelijk toezicht niet nodig is. Feitelijk gaat het om ondersteuning en begeleiding, niet om toezicht. Met een stukje begeleiding op bijvoorbeeld het gebied van financiële zaken, sociale contacten of zelfverzorging zijn de patiënten in staat en is het ook het doel om zelfstandig te functioneren. Bewoners hebben een eigen voordeur en vrij toegang tot hun appartement. Wat dat betreft is 'sluiten van het gebouw' ook niet van toepassing.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.