

Vorbereidende raadsvergadering: 25 februari 2014

Besluitvormende raadsvergadering: 11 maart 2014

Portefeuillehouder: E. Damen

AAN DE GEMEENTERAAD

Nummer : 2014/18
Regnr. : 2014.01984
Datum : 7 februari 2014
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Choorhoek

Geachte raad,

Inleiding

Van 17 oktober t/m 27 november 2013 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Choorhoek ter inzage gelegen. In deze periode zijn er schriftelijke zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan dient thans formeel te worden vastgesteld.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. met overname van het gestelde in de nota van zienswijzen het bestemmingsplan Choorhoek gewijzigd vast te stellen;
2. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp zijn er 12 schriftelijke zienswijzen ontvangen. In als bijlage bijgevoegde nota van zienswijzen wordt daarop nader ingegaan. Kortheidshalve verwijzen wij u daarnaar.

Argumenten

1.1. In de nota van zienswijzen wordt onderbouwd aangegeven of aan de zienswijzen al of niet tegemoet kan worden gekomen, evenals enkele ambtshalve aanpassingen in de voor-schriften.

In het merendeel van de zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen de verhoging van de toegestane milieucategorie op de bestaande locatie, alsook op de geplande uitbreiding van Ecotank van 3.2. naar 4.1. In hoofdzaak is dat ingegeven door de angst dat men dan de mogelijkheid krijgt chemische- en brandgevaarlijke stoffen te gaan opslaan. Ecotank heeft echter inmiddels laten weten, dat zij absoluut geen chemische- en brandgevaarlijke stoffen wil gaan opslaan. Het voorstel is dan ook om wel 4.1. categorie toe te staan, daar die categorie wat meer mogelijkheden biedt voor het bedrijf, maar daarbij brand gevaarlijke- en chemische stoffen absoluut uit te sluiten.

Voor wat betreft de overige ingediende zienswijzen mogen wij u kortheidshalve verwijzen naar de nota van zienswijzen, waarin nader op de zienswijzen wordt ingegaan.

2.1. Voor de geplande uitbreiding is een sluitend exploitatieopzet opgesteld.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden op basis van koopovereenkomsten uitgegeven. Voor die uit te geven gronden is een exploitatieopzet gemaakt, die u ter kennisname bij de stukken aantreft en welke al eerder met u is besproken op 27 september 2011. Daaruit kunt u opmaken dat de exploitatieopzet nog steeds sluitend is en dat de uitgifteprijs € 100,-- per m² ex btw zal gaan bedragen. In die exploitatieopzet is ook de aankoop verwerkt van de woning Oostelijke Kanaalweg 18. Met de eigenaar, die tijdens de behandeling van het ontwerp heeft ingesproken, is inmiddels overeenstemming bereikt over de aankoopprijs en de levering van de woning.

Kantttekeningen

Geen bijzonderheden.

Aanpak en uitvoering

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd zal worden vastgesteld, zal het vaststellingsbesluit overeenkomstig artikel 3.8, vierde lid, van de Wro pas zes weken na de vaststelling worden bekendgemaakt. Die periode is bedoeld om de minister en de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en zonodig hierop te reageren. Pas na deze periode vangt de beroepstermijn aan die wederom zes weken duurt. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in beginsel in werking.

Financiën (kosten, baten, dekking)

Geen bijzonderheden. Zie over de exploitatieopzet argument 2.1.

Risico's

De indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen, evenals schorsing vragen bij de Raad van State, evenals degene die bezwaar heeft tegen de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in het ontwerp plan.

Voorbereidende raad

Een concepttekst van dit raadsvoorstel wordt besproken in de voorbereidende raad van 25 februari 2014.

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerp-bestemmingsplan met bijlagen
- Ontvangen zienswijzen
- Nota van zienswijzen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Kapelle,

De loco-secretaris,

De burgemeester,

R. Hogendorf

mr. A.B. Stapelkamp

Kapelle, 6 maart 2014

Aan de raad,

In uw raad van 11 maart a.s. staat geagendeerd de gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Choorhoek. Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen, stellen wij ook nog een klein aantal ambtshalve aanpassingen voor in de regels. Het betreft in hoofdzaak wat kleine technische aanpassingen, die voortvloeien uit een vergelijk met de regels van het bedrijventerrein Smokkelhoek, zodat die wat dat betreft eensluidend zijn. De wijziging genoemd onder 7 en 8 van onderstaande tabel komt voort uit een nader overleg met de eigenaar van camping Linda en Ecotank. De in het ontwerp opgenomen hoogtemaat van 25 meter van de silo's, is namelijk niet over het hele terrein gewenst, maar hooguit over 25% van de oppervlakte.

- Begrip voor Silo's wordt toegevoegd
- Bij artikel 3.1.f wordt een breedtemaat van 10 meter opgenomen bij de zone voor de landschappelijke inpassing
- Artikel 3.2.d wordt vervangen door "de afstand van een gebouw en/of overkapping tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter"
- Toegevoegd wordt "de oppervlakte van een bedrijfsgebouw bedraagt ten minste 100 m²"
- Artikel 3.2.e vervalt
- Bij artikel 3.2 wordt een lid toegevoegd met de volgende inhoud: "de afstand van de kant van de openbare weg tot aan de voorgevel dient ten minste 10 meter te bedragen"
- Tabel 3.2.2 wordt aangepast met de volgende gemarkeerde onderdelen. Hierdoor wordt op de plankaart een maatvoeringsaanduiding voor silo's opgenomen van 20 meter.

	bouwwerk	gothoogten	bouwhoogte	inhoud/oppervlakte
1	bedrijfswoning	6 m	10 m	750 m ³
2	aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bedrijfsvilla's	3,5 m	7 m	60 m ²
3	bedrijfsgebouwen en overkappingen	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding	
4	terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw		2 m	³
5	terreinafscheiding achter de voorgevel van het hoofdgebouw		2 m	
6	bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	
7	in afwijking van 6, voor silo's		zie maatvoeringsaanduiding	
8	in afwijking van 7, voor silo's		In afwijking van de maatvoeringsaanduiding mag 25% van het perceelsoppervlak met een extra hoogte worden gebouwd tot maximaal 25 meter.	

- Artikel 3.4.b wordt vervangen door "opslag van goederen buiten gebouwen is alleen toegestaan tot een stapelhoogte van 6 meter". Dit conform vastgestelde plan van Smokkelhoek.

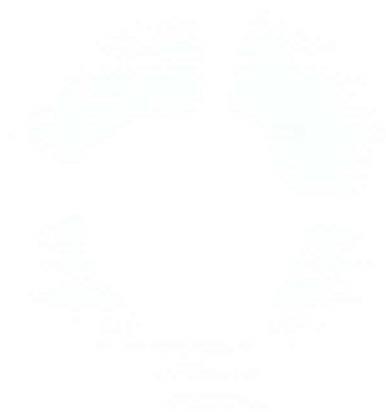
- Bij artikel 7, Water, worden toegangswegen en inritten in de bestemmingsomschrijving opgenomen. De inritten omdat mogelijk kleine units aan de Oostelijke Kanaalweg gerealiseerd kunnen worden.
- Bij artikel 12, Nadere eisen, wordt in lid 12.1 onder a. het begrip gebouwen vervangen door het begrip bouwwerken, zodat het college ook aan de plaatsing van bouwwerken geen gebouwen zijnde nadere eisen kan stellen.

Wij stellen voor om deze ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling eveneens over te nemen.

Burgemeester en wethouders van Kapelle,
Namens deze,
Wethouder Ruimtelijke Ordening,



Evert Damen.



De gemeenteraad van Kapelle;

overwegende, dat er al enkele jaren geen bedrijfsgrond meer te koop is op bedrijventerrein Choorhoek;

dat zich in de afgelopen jaren al diverse bedrijven uit Wemeldinge, zowel bestaande als nieuwe bedrijven, zich hebben aangemeld voor uitbreiding van hun bedrijfskavel c.q. aankoop van een nieuwe bedrijfskavel;

dat de provincie Zeeland in het Omgevingsplan aan kleinschalige bedrijventerreinen de mogelijkheid biedt om eenmalig tot een beperkte afronding te komen;

dat in het vastgestelde en goedgekeurde bedrijvenprogramma Van de Bevelanden een eenmalige uitbreiding van het bedrijventerrein Choorhoek is voorzien van 4 hectare netto;

dat, gelet op het vorenstaande is besloten tot aankoop van de aan de noordzijde gelegen agrarische gronden, alsook de daarin nog gelegen woonkavels;

dat voor de uitbreiding een bestemmingsplan is opgesteld, waarbij tevens is besloten om tegelijk de planologische regeling van het bestaande bedrijventerrein Choorhoek, welke thans nog deel uitmaakt van het bestemmingsplan Haven en Sluizencomplex, te actualiseren en onder te brengen in een nieuw alles omvattend bestemmingsplan bedrijventerrein Choorhoek;

dat het voorontwerp bestemmingsplan Choorhoek op 11 april 2013 in de overlegprocedure als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is gebracht;

dat het voorontwerp tevens met ingang van 11 april 2013 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat op 25 april 2013 een informatieavond is gehouden;

dat de ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat in bijlage 5 behorende bij de toelichting, waarnaar korthedshalve wordt verwezen en welke hier als ingelast wordt beschouwd;

dat het ontwerp bestemmingsplan Choorhoek met ingang van 27 september 2013 tot en met 8 oktober 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd;

dat gedurende die termijn 12 zienswijzen zijn ingekomen bij de gemeenteraad, welke zijn samengevat in de nota zienswijzen, zoals die als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2014, nummer 2014/18 en het aanvullend voorstel d.d. 6 maart 2014;

Besluit:

1. het bestemmingsplan Choorhoek, als vervat in het bestandenset met identificatie NL.IMRO.0678.Choorhoek-vast, vast te stellen met inachtnaam van de aanpassingen die

voortvloeien uit de zienswijzen, welke zijn opgenomen in de nota zienswijzen, bijlage 9, behorende bij toelichting op de regels, welke nota hierbij onverkort als overgenomen, alsook als vastgesteld dient te worden beschouwd, alsook met inachtnahme van de ambtshalve aanpassingen die staan vermeld in het raadsvoorstel d.d. 6 maart 2014;

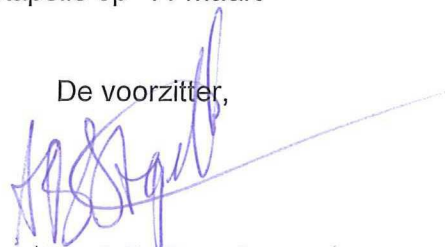
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Kapelle op 11 maart 2014

De griffier,



Mevrouw J.J.M.M. Chamalaun

De voorzitter,



Mr. A.B. Stapelkamp