

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Bestemmingsplan Grintweg 23

Datum vergadering	: 19 november 2024		
Zaaknummer	: Z24.030624	Raadsvoorstel	: D24.272145
Programma/paragraaf	: 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Budgethouder	: G. Boluijt
Portefeuillehouder(s)	: M. Both	Behandeld door	: W Gommeren
Behandeld in opinieraad	: Ja	Afdeling	: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de toelichting, regels en bijlagen van het bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke';
2. Het bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPGrintweg 23-va01 ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

mevrouw drs. J.S. van Egmond
Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:	voor: 17	tegen: 0
Gewijzigd aangenomen	:		
Amendement nee	:	voor: --	tegen: --
Amendementnummer	:		
Overig	:	2x onthouding ex artikel 28	



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D24.270060, tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPGrintweg 23-va01,

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage heeft gelegen en dat op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal alsmede de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van tervisielegging twee zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke'. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie Nota van Zienswijzen);

dat de planopzet na de ter inzagelegging is gewijzigd en belanghebbenden hierover op 23 mei 2024 zijn geïnformeerd.

dat de toelichting en bijlagen bij het bestemmingsplan op enkele onderdelen ambtshalve zijn aangepast en dat de overwegingen die aan de wijzigingen ten grondslag liggen zijn weergegeven in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke';

dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPGrintweg 23-va01 – waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd – overeenkomstig het voorstel van het college gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. De betreffende wijzigingen zijn vastgelegd in hoofdstuk 6 (uitvoerbaarheid) van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 19 november 2024.



mevrouw mr. M.L. van Zon
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Op het perceel aan de Grintweg 23 in Yerseke is initiatiefnemer voornemens om maximaal 91 woningen te realiseren tenminste 40% in het betaalbare segment. Hiertoe worden de huidige (bedrijfsmatige) opstallen op deze locatie gesloopt. Ten noorden van het perceel is aan de Zweedijkseweg 4 een bedrijf gevestigd (Braam). Voor de bouw van de woningen op het perceel aan de Grintweg 23 dient rekening te worden gehouden met bepaalde (milieu)contouren ten aanzien van de activiteiten op het perceel Zweedijkseweg 4. Hier is in de planopzet rekening mee gehouden. Met de sloop en herontwikkeling van de Grintweg 23 wordt leegstand voorkomen en wordt een nadere invulling gegeven aan de (her)ontwikkeling van een deel van de Grintweg. Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Reimerswaal.

Argumenten

In de opinieraadsvergadering van 19 december 2023 heeft uw raad een mening gevormd over dit ontwerpbestemmingsplan. Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Tussentijdse wijziging

Nadat de termijn voor het indienen van zienswijzen is verstreken heeft 1 van de initiatiefnemende grondeigenaren besloten zijn gronden niet in te brengen in de ontwikkeling. Het betreft de gronden waarmee een ontsluiting op de Zweedijkseweg kon worden gemaakt. De consequenties van deze keuze, met name het volledig afwikkelen van verkeer via de Grintweg, zijn toegelicht aan de omgeving op 23 mei 2024 (een verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd). Daarnaast is deze wijziging en de consequenties hiervan besproken met diverse overlegpartners. Reacties hierop hebben we separaat opgenomen in de nota van zienswijzen en overleg. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- het plangebied is verkleind naar circa 6 ha
- volledige ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de Grintweg waarvoor verkeerskundige en civiele maatregelen worden getroffen aan de Grintweg
- verouderde waterleidingen worden omgelegd en vernieuwd zodat deze in openbaar gebied komen te liggen
- er worden 91 woningen gerealiseerd ipv 100

Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (D24.268781). Deze nota is tevens opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke'. Uw raad wordt voorgesteld beide zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

Overlegresultaten

Het initiatief is al vele jaren bij de gemeente bekend en is zowel ambtelijk als bestuurlijk afgestemd. Zowel provincie Zeeland, Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) en de RUD Zeeland zijn betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling en staan hier positief in. Daarnaast is overleg gevoerd met het waterschap, onder meer over vrijwaren van de aanwezige en toekomstige rioleringen van niet toegestane activiteiten. Tot slot is overleg gevoerd met Evides i.v.m. de noodzakelijke verlegging van de verouderde drinkwaterleiding.

Aanpak/Uitvoering

Het voorgaande samenvattend wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke' gewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal daarna gedurende

6 weken ter inzage worden gelegd. Als er geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan daarna onherroepelijk.

Lasten, baten en dekking

Met de eigenaar (Prinshof BV) is een anterieure overeenkomst afgesloten om de plankosten te verhalen, afspraken te maken mbt de aanleg van toekomstig openbaar gebied en het afdekken van risico's.

Standpunt opinieraad

De opinieraad is in zijn vergadering op 19 november 2024 in de gelegenheid gesteld zijn opvattingen kenbaar te maken over het ontstane plandossier. Daarbij trad de opinieraad tevens op als hoorcommissie voor de indieners van een zienswijze.