

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke'

Datum vergadering	:	4 juli 2023		
Zaaknummer	:	Z23.025808	Raadsvoorstel	: D23.243996
Programma/paragraaf	:	8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Budgethouder	: G. Boluijt
Portefeuillehouder(s)	:	M. Both	Behandeld door	: D.J. Steenbergen
Behandeld in opinieraad	:	Ja	Afdeling	: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de toelichting, bijlagen en verbeelding van het bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke';
3. het bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.07YeBPOesterstaete-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: 18	tegen: 0
Gewijzigd aangenomen	:		
Amendement nee	:	voor: --	tegen: --
Amendementnummer	:		
Overig	:	Unaniem bij hamerslag. Raadslid Harthoorn heeft zich onthouden van stemming op grond van artikel 28 van de Gemeentewet.	

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D23.243996, tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.07YeBPOesterstaete-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 donderdag 12 januari 2023 tot en met woensdag 22 februari 2023 in coördinatie met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Molenlaan 45 e.v. in Yerseke' ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;
- dat gedurende de termijn van tervisielegging 1 zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke', die is samengevat in de Nota zienswijzen met kenmerk D23.237596, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en als ingelast wordt beschouwd;
- dat er naar aanleiding van de zienswijze en in overleg tussen de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze voor gekozen is het bestemmingsplan op een enkel onderdeel te wijzigen ten opzichte van het ontwerp;
- dat de overwegingen die aan de wijzigingen ten grondslag liggen zijn weergegeven in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke';
- dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.07YeBPOesterstaete-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 wijziging is vastgelegd in hoofdstuk 6 (uitvoerbaarheid) van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke';
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 4 juli 2023.



mevrouw mr. M.L. van Zon
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Het voormalig zorgcentrum 'Vredelust' aan de Damstraat in Yerseke wordt al jaren niet meer als zodanig gebruikt. De zorginstellingen Cedrah en Siloah hebben samen met investeerder Sonneborgh een plan ontwikkeld om na sloop van de huidige bebouwing een nieuw complex te realiseren met 31 levensloop en zorggeschikte appartementen en 20 zorgstudio's. Op het zuidelijk deel van het terrein aan de Damstraat is daarnaast ruimte voorzien voor de bouw van een tandartspraktijk met 2 appartementen op de verdieping. Ons college heeft in principe medewerking toegezegd aan het planologisch faciliteren van dit initiatief. Het geldende bestemmingsplan 'Yerseke' biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van dit initiatief binnen het beoogde plangebied, waardoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke' is opgesteld om de gewenste aanpassing van het planologische regime mogelijk te maken.

Argumenten

Op 6 december 2022 heeft ons college ermee ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke' ter meningsvorming voor te leggen aan de opinieraad (D22.227843). In de opinieraadsvergadering van 20 december 2022 heeft uw raad een mening gevormd over dit ontwerpbestemmingsplan. Van 12 januari 2023 tot en met 22 februari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (D23.237596). Deze nota is tevens opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke'. De Nota zienswijzen is geanonimiseerd met betrekking tot natuurlijke personen. Voor een juist begrip van de ingediende zienswijze is voor de leden van uw raad een vertrouwelijk document (D23.243984) beschikbaar bij de griffie met de naam van de indiener van de zienswijze. Hoewel voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren, geeft deze wel aanleiding om het bestemmingsplan op 1 onderdeel te wijzigen. Naar aanleiding van de reactie en in overleg tussen de initiatiefnemers en de indiener is ervoor gekozen om op de verbeelding het bouwvlak aan te passen en de afstand hiervan tot de perceelsgrens te vergroten van de 3 meter uit het ontwerpbestemmingsplan tot 5 meter. Binnen dit bouwvlak is de ter plaatse beoogde ontwikkeling eveneens realiseerbaar.

Ambtshalve aanpassingen

De ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beperken zich tot een actualisatie van de stikstofberekening met het nieuwste Aerius-rekenmodel. Paragraaf 6.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' is aangevuld met een beschrijving van de doorlopen procedure en de beantwoording van de zienswijze.

Overlegresultaten

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een uitwerking gegeven aan het principebesluit van ons college van 7 september 2021 (D21.178084). Het plan is door de adviseur van de initiatiefnemer opgesteld in samenspraak met de gemeente. Vanuit verschillende disciplines van de afdelingen REO, BMH en GW is gereageerd op conceptversies van het plan en zijn onderliggende onderzoeken beoordeeld. De inhoud van het voorliggende plan is akkoord bevonden en afgestemd met de portefeuillehouder.

In hoofdstuk 6 van de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan 'Oester Staete, Yerseke' is een beschrijving opgenomen van de resultaten van de doorlopen procedure en van het vooroverleg. Tevens zijn de overwegingen weergegeven die zijn gemaakt naar aanleiding van ontvangen reacties op het plan.

Aanpak/Uitvoering

Het voorgaande samenvattend wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Oester Staete, 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 grondeigenaar Cedrah is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken over plankosten, planschaderisico, grondeigendom, inrichting buitenruimte en rioolaansluitingen worden vastgelegd. In overleg met initiatiefnemer Sonneborgh en op basis van advies van gemeentelijk huisadvocaat AKD is bepaald dat Cedrah in dit geval de geëigende contractpartij is. Rechten en plichten uit de overeenkomst zijn overdraagbaar van Cedrah naar Sonneborgh.

Standpunt opinieraad

De opinieraad is in zijn vergadering op 4 juli 2023 in de gelegenheid gesteld zijn opvattingen kenbaar te maken over het ontstane plandossier. Daarbij trad de opinieraad tevens op als hoorcommissie voor de indiener van een zienswijze. Naar het oordeel van de opinieraad is dit voorstel thans gereed voor besluitvorming.