



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 18 september 2023	afdeling	: Programma's en Projecten
		telefoon	: [REDACTED]
Raadsvergadering	: 8 november 2023	registratiecode	: [REDACTED]
Commissie	: RO	Portefeuillehouder	: [REDACTED]

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Biezenweie, Serooskerke

Voorstel

1. De overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport en de in het zienswijzenrapport opgenomen ambtshalve aanpassingen, overnemen
2. Op grond van artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan De Biezenweie, Serooskerke met de daarbij behorende digitale bestanden bekend als NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-OW01 gewijzigd vast te stellen

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan De Biezenweie, Serooskerke heeft van 28 juli tot en met 8 september 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 98 (zorg-) woningen. Gedurende deze periode zijn er 11 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn opgenomen in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en van overwegingen voorzien. Het is wenselijk enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan conform het rapport gewijzigd vast te stellen. Hiermee geeft u invulling aan het programma Wonen.

Inleiding

Op 29 september 2022 stelde uw raad het stedenbouwkundigplan Serooskerke Oost met de herziene grondexploitatie vast. Ons college heeft dit kader verder uitgewerkt tot bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. In februari dit jaar informeerden wij u dat de planning vertraagde door aangescherpte wet- en regelgeving op het gebied van stikstof en flora en fauna. In de tussentijd heeft de dorpsraad Serooskerke op verzoek van de gemeente, na een participatieproces met het dorp, voorgesteld om de naam van de wijk te wijzigen naar 'De Biezenweie'. Gezien de historie van het gebied vindt ons college dit een passende naam. Na het afronden van de onderzoeken heeft ons college het voorontwerp van bestemmingsplan De Biezenweie ter inzage gelegd. Hierover informeerden wij u in juni. Geïnteresseerden en belanghebbenden zijn uitgenodigd voor de presentatie van het voorontwerp tijdens de openbare ledenvergadering van de dorpsraad op 28 juni en een inloopavond op 4 juli. Het voorontwerp lag ter inzage van donderdag 22 juni 2023 tot vrijdag 14 juli 2023. Tijdens de periode van ter inzagelegging hebben wij vier inspraakreacties ontvangen. Ons college heeft de inspraakreacties afgewogen en het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Op 25 juli besloten wij het aangepaste ontwerpbestemmingsplan De Biezenweie, Serooskerke ter inzage te leggen. Ons college besloot toen om:

- Geen vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen voor de ontwikkeling van De Biezenweie, Serooskerke. Het bestemmingsplan leidt niet tot dusdanige gevolgen voor het milieu dat het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk is.
- De regeling voor het recreatief nachtverblijf in een aan-, uit- of bijgebouw om stedenbouwkundige redenen en vanwege de inspraakreactie van omwonenden niet op te nemen in ontwerpbestemmingsplan De Biezenweie.
- In de bestemming Wonen op te nemen dat er per perceel 10 mm per vierkante meter perceeloppervlak aan waterberging op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee geeft ons college invulling aan de waterbergingsverplichting uit het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 8 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 11 zienswijzen ingediend.

Tevens besloot ons college om op grond van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï op te leggen. Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau op de gevels van enkele van de te realiseren woningen boven de volgens de Wet geluidhinder toegestane geluidnorm van 48 dB komt te liggen. Het is in dit geval redelijkerwijs niet mogelijk om zodanige maatregelen te treffen dat wel binnen de geluidnormen wordt gebleven.

Wat willen we bereiken

Een planologisch kader voor de bouw van 98 (zorg-) woningen in De Biezenweie, Serooskerke.

Argumenten

1.1 Het merendeel van ingediende zienswijzen is op enig moment gedurende het planvormingsproces al eens door ons college afgewogen, enkele zienswijzen leiden wel tot aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in het rapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen De Biezenweie, Serooskerke en van overwegingen voorzien. Een deel van de zienswijzen was van eenzelfde aard als eerder ingediende vooroverlegreacties. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties op het voorontwerp besloot ons college al in juli van dit jaar om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan:

- Het bouwvlak van het meest noordelijke gelegen vrije kavel grenzend aan De Woongaard enkele meters in westelijke richting te verplaatsen. Zo ontstaat er meer ruimte tussen het bouwvlak van indieners van de vooroverlegreactie en het nieuwe bouwvlak.
- De maximum goothoogte van de betaalbare rijwoningen te verlagen naar 6 meter. Hiermee is de maximale goothoogte gelijk gesteld aan de aangrenzende woningen, waar de woning van de indiener onderdeel van uitmaakt.
- Mede op basis van een vooroverlegreactie van een omwonende en een reactie van de dorpsraad besloten wij de regeling voor het recreatief nachtverblijf in een aan-, uit- of bijgebouw te schrappen.

Bovengenoemde wijzigingen zijn naar aanleiding van reacties op het voorontwerp bestemmingsplan doorgevoerd. Ook heeft ons college wijzigingen in de plannen doorgevoerd naar aanleiding van bezwaren die tijdens het participatieproces voor het stedenbouwkundig plan werden geuit. Het merendeel van de punten die nu als zienswijzen worden ingediend zijn gedurende het planvormingsproces dus al op enig moment door ons college afgewogen. Enkele zienswijzen leiden, wat ons college betreft, wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze treft u in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Corsanr. [REDACTED]

1.2 Het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen is gewenst

Voor een aantal zaken is het wenselijk dat er in deze gewijzigde vaststelling aanpassingen worden doorgevoerd conform de in het rapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voorgestelde ambtelijke aanpassingen.

2.1 Met de realisatie van een mix van woningtypologieën in De Biezenweide geeft u invulling aan het Programma Wonen

De woningbouwprogrammering voor De Biezenweide is bepaald op basis van enquête- en interview resultaten. De dorpsraad had zowel in het opzetten van dit participatieproces als de uitvoering ervan een rol als co-creator. Uit de onderzoeksresultaten bleek een duidelijke behoefte naar een brede mix woningtypologieën met specifieke aandacht voor levensloopbestendige en betaalbare woningen. De enquête is door 110 respondenten ingevuld. In de interviews zijn verdiepvragen gesteld en is onder andere gesproken over kavelgroottes, staat van afwerking en verkoopprijzen. De woningbouwprogrammering sluit aan op het programma Wonen waarmee u invulling geeft aan uw beleidsdoelstellingen op het gebied van Wonen. Naar verwachting vallen de woningen in De Biezenweide voor zeker 80% in de categorie betaalbare woningen die in het Programma Wonen worden gedefinieerd. Plangebied De Biezenweide valt binnen het werkingsgebied van de huisvestingsverordening, de woningen mogen dus niet als tweede woning gebruikt worden.

Duurzaamheid

Nieuwe woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen die in het bouwbesluit zijn opgenomen. Daarnaast is opgenomen dat woningen hemelwaterberging op eigen terrein moeten realiseren.

Risico's en kanttekeningen

2.1 Het financieel resultaat van de grondexploitatie is niet in beton gegoten
Het financiële resultaat van de in augustus 2022 herziene grondexploitatie kan nog niet met zekerheid worden bepaald. In dit stadium van planvorming worden grondexploitaties gedeeltelijk opgesteld op basis van aannames en stelposten. Zo worden onderhandelingen over de verkoop nog gevoerd en wordt de financiële haalbaarheid van externe partners in de MFA verder onderzocht. In de grondexploitatie is een post onvoorzien van 10% opgenomen die tegenvallers (deels) op kan vangen.

2.2 Tegen uw besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak de Raad van State.
Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen uw besluit bestemmingsplan De Biezenweide, Serooskerke gewijzigd vast te stellen. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van de termijn van zes weken onherroepelijk

Geld

Investering
N.v.t.

Structureel
N.v.t.

Incidenteel
Uw raad heeft de gewijzigde grondexploitatieopzet vorig jaar september vastgesteld.

Uitvoering

Uw besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. De indieners van een zienswijze worden hierover geïnformeerd. De bouw van de (zorg-) woningen kan naar verwachting in het tweede kwartaal van 2024 aanvangen.

Communicatie en participatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij in het digitale gemeenteblad en de Staatscourant en wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Bijlagen (met Corsa nummer)

1. Rapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (Corsanr. [redacted])
2. Rapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (geanonimiseerd) (Corsanr. [redacted])
3. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan (geanonimiseerd) (Corsanr. [redacted])
4. Ontwerpbestemmingsplan De Biezenweide, Serooskerke (Corsanr. [redacted])
5. Raadsbesluit stedenbouwkundig plan en gewijzigde grondexploitatie Serooskerke Oost (Corsanr. [redacted])
6. Nader onderzoek beschermde soorten De Biezenweide (Corsanr. [redacted])
7. Akoestisch onderzoek De Biezenweide (Corsanr. [redacted])
8. AERIUS-berekening (Corsanr. [redacted])

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

[redacted]

de burgemeester a.i.,

[redacted]

Volgens voorstel door de raad besloten op
de plv. griffier,

[redacted]

de voorzitter a.i.,

[redacted]