

Portefeuillehouder : A.M. Verseput
Afdeling : Ruimte & Milieu
Behandelend ambtenaar : Joop Wesdorp
Datum : 16 april 2013
Onderwerp : Bestemmingsplan "Bebouwde kom
Brouwershaven/Dreischor/Noordgouwe"

Voorstel

1. De aangepaste notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe" (identificatienummer NL. IMRO 1676.00064BpAwk-vast) gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de bijlage bij dit voorstel (aangepaste notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen dat integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel).
3. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe" heeft vanaf 17 december 2012 tot en met 28 januari 2013 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid hiertegen zienswijzen bij uw raad in te dienen. Tegen dit plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Een bestemmingsplan hetwelk op 30 mei 2013 kan worden vastgesteld en daarna in werking kan treden.

Argumenten

2.1. Het voorstel past in het beleid

In de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht gegeven van het geldende beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Dit geeft zijn weerslag gevonden in de regels en op de verbeelding.

2.2. Juridisch kader

De te doorlopen procedure is conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.1. Exploitatieplan

Een exploitatieplan conform artikel 6.12, lid 2 Wro is niet nodig om reden dat het niet gebruikelijk is om bij het actualiseren van een bestemmingsplan de kosten te verhalen op de grondeigenaren en –gebruikers.

Financiën

De kosten worden gedekt door het budget actualisatietraject voor de bebouwde kommen.

Communicatie

Daarnaast zal het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad en de daarop volgende tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd in de "Wereldregio", op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Tegelijk wordt een kennisgeving verzonden aan de overlegpartners. Het besluit en daarbij behorende stukken worden digitaal ter beschikking gesteld. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht van uw besluit.

Uitvoering

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling, ter visie worden gelegd met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. Beroep kan worden ingediend door degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Verder door iedere belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken en iedere belanghebbende tegen de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel
secretaris

G.C.G.M. Rabelink
burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare
vergadering van 30 mei 2013

, voorzitter

, griffier



Raadsvergadering : 30 mei 2013
Agendapunt :
Afdeling : Ruimte & Milieu
Onderwerp : Bestemmingsplan "Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe"

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2013;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bebouwde kom "Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe" ter inzage heeft gelegen van 17 december 2012 tot en met 28 januari 2013;

dat er gedurende deze periode twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat de reacties op de zienswijzen zijn weergegeven in de "aangepaste notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe";

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1676.00064BpAwk-vast.dwg;

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

besluit :

1. De aangepaste notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe" (identificatienummer NL. IMRO 1676.00064BpAwk-vast) gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de bijlage bij dit voorstel (aangepaste notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen dat integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel);
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 30 mei 2013.

T. van Oostenbrugge
griffier

G.C.G.M. Rabelink
voorzitter

Aangepaste Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan “Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe” en ambtshalve aanpassingen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe”, heeft vanaf 17 december 2012 t/m 28 januari 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kunnen indienen tegen voornoemd bestemmingsplan.

1. Zienswijzen

In het kader van de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingebracht door de volgende reclamanten:

1. Reclamant, Boslustlaan 2, 4317 MC Schuddebeurs, ingekomen 28 januari 2013;
2. Reclamant, Kloosterweg 2-4, 4317 AL Noordgouwe, ingekomen 28 januari 2013.

2. Ontvankelijkheid

Alle reclamanten hebben hun zienswijze ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig ingediend, zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de oordeelsvorming worden betrokken. De ingediende zienswijzen worden in het geheel beoordeeld. Aansluitend zijn de overwegingen van het gemeentebestuur opgenomen en wordt als afronding van de beantwoording een conclusie geformuleerd.

3.1 Reclamant, Boslustlaan 2, 4317 MC Schuddebeurs, schriftelijk ingediend 28 januari 2013

Samenvatting

Verzocht wordt om op het perceel, hoek Stoofweg/Gasthuisstraat woningbouw toe te laten. Gedacht wordt aan twee kleine starters- of seniorenwoningen, maximale prijs € 135.000,--. Tot 1955 was op dit perceel ook een woning, deze is toen afgebroken om plaats te maken voor een benzinstation welke begin 1990 is gesaneerd.

Beantwoording

Zoals reeds in de Antwoordnotitie Overleg en Inspraak is geantwoord is in het woningbouwprogramma geen rekening gehouden met meer woningen in Dreischor. De verwachting is dat er in Dreischor een overschot zal ontstaan aan woningen in de bestaande woningvoorraad. Wanneer er nu nog meer woningen zullen worden toegevoegd, wordt het probleem van overschot aan woningen groter. Daarnaast is het zo dat het toevoegen van bouwvlakken niet zonder meer kan geschieden. Er is bijvoorbeeld geen sprake van het oplossen van een volkshuisvestelijk of ruimtelijk probleem. Onderhavig verzoek is eerder ingediend en op inhoudelijke gronden afgewezen. Er zijn door reclamant geen nieuwe argumenten aangevoerd op grond waarvan wij nu anders zouden kunnen besluiten.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Reclamant, Kloosterweg 2-4, 4317 AL Noordgouwe, schriftelijk ingediend 28 januari 2013

Samenvatting

1. Op het terrein van het garagebedrijf komen elementen voor, welke niet zijn weergegeven op de verbeelding en in de regels. Het betreft een tweetal bouwaanduidingen voor de schoorsteen en de zuil met logo op het voorterrein. Beide zijn reeds (lang) aanwezig en passen niet binnen de regels voor de bestemmingen waarin ze nu zijn gesitueerd. De hoogten van de elementen zijn respectievelijk 8 en 5 meter.
2. Daarnaast bevindt zich in pandig een autospuitinrichting voor het spuiten van auto's, welke voor reparatie- en schadeherstel worden aangeboden. De spuitinrichting valt binnen milieucategorie 3.1. Gevraagd wordt deze functieaanduiding op te nemen in de regels en op de verbeelding.
3. De woning Kloosterweg 4 is opgenomen als een bedrijfswoning met daarvoor en daarachter een bedrijfsbestemming. In het vigerende bestemmingsplan is een tuinbestemming opgenomen achter

de woning. In de huidige situatie op het terrein bevindt de tuin zich niet alleen achter het bedrijf, maar er is ook een voortuin en een strook tuin aan de bedrijfszijde. Verzocht wordt de woning met tuin een woonbestemming te geven.

4. Op een deel van het terrein is de groenbestemming opgenomen. Deze was ook op dezelfde plaats in het vigerende bestemmingsplan aanwezig (planherziening 1988). Het betreft hier een gedeelte van het bedrijfsperceel, dat zich niet van de rest onderscheidt (bedrijfsbestemming). Gedeeltelijk wordt de strook ingenomen door de tuin van de woning en ontsluiting. Verzocht wordt deze bestemming van het perceel te laten vervallen en deze gedeeltelijk in te vullen met de bedrijfsbestemming (niet te bebouwen) en gedeeltelijk met de woonbestemming (voortuin).

Beantwoording

1. De schoorsteen met een hoogte van 8 meter valt binnen het bouwvlak. Hierin mag de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen, zodat dit voldoet. De zuil met logo is gelegen buiten het bouwvlak. Dergelijke bouwwerken worden echter niet op de verbeelding aangegeven.
2. Om de autospuitinrichting planologisch te regelen, zal zowel op de verbeelding als in artikel 4, de functieaanduiding "schadeherstelbedrijf" worden toegevoegd.
3. De bestaande woning Kloosterweg 4 wordt op dit moment bewoond door de vestigingsmanager van het autobedrijf Akkerdaas. Deze woning is volgens het nu geldende bestemmingsplan een dienstwoning binnen de bedrijfsbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is hieraan de functieaanduiding "bedrijfswoning" toegekend. De nu geldende tuinbestemming kan niet meer worden toegekend, aangezien deze bestemming is komen te vervallen. Gelet op het huidige gebruik van de woning is er geen reden aanwezig hiervoor een wijziging van de bestemming door te voeren. Daarbij komt dat het ongewenst is gezien de belemmering die voort kan vloeien uit gesplitste verkoop van de woning. Een tuin bij een bedrijfswoning krijgt dezelfde bestemming als de woning. Het huidige gebruik als tuin kan worden voortgezet.
4. Gebleken is dat op een groot gedeelte van deze groenbestemming, auto's worden geparkeerd. Feitelijk is er geen sprake meer van een groenstrook. Een gedeelte van de voortuin valt eveneens in deze groenbestemming, hetgeen niet de bedoeling is. De conclusie is dat de groenbestemming kan worden gewijzigd in bedrijfsbestemming en het huidige gebruik kan worden voortgezet.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft wat de punten 2 en 4 betreft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, door op de verbeelding op het perceel Kloosterweg 2, Noordgouwe en in artikel 4.1.1b, de functieaanduiding "schadeherstelbedrijf" op te nemen. Verder zal op de verbeelding op het perceel Kloosterweg 2 de groenbestemming worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming.

4. Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in de regels

- a. Er zullen diverse redactionele foutjes worden hersteld.
- b. Aan artikel 2 zullen worden toegevoegd, de begrippen brutovloeroppervlakte en vloeroppervlakte.
- c. Aan artikel 3.2.3 zal sub e worden toegevoegd dat bij toepassing van hellende dakvlakken de dakhelling maximaal 55° mag bedragen.
- d. Aan artikel 3.4. zal worden toegevoegd dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- e. Aan artikel 3.4 zal worden toegevoegd dat een in lid 3.4.2 genoemde afwijking slechts kan worden verleend, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- f. Artikel 4.1.1, sub a zal worden gewijzigd in de volgende zin: het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in ten hoogste categorie 1 voor zover die voorkomen op de bij deze regels behorende "Staat van Bedrijfsactiviteiten stedelijk gebied".
- g. Aan artikel 4.1.1 onder b een nieuw subsublid opnemen: -ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": een bedrijf in ten hoogste categorie 2 van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten stedelijk gebied".
- h. In artikel 4.1.1 onder b1 en b2 toevoegen: (.....) een bedrijf in ten hoogste milieucategorie 3.1 (respectievelijk 3.2) van de bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein".
- i. Aan artikel 4.1.1, sub b zal worden toegevoegd de aanduiding "brandweerkazerne" en de aanduiding "installatiebedrijf".

- j. Aan artikel 4.7.2 dient te worden toegevoegd dat moet worden voldaan aan de duurzaamheidsladder uit het Omgevingsplan 2012-2018, als ook aan overig geldend beleid.
- k. Artikel 10.1.1, sub c4 zal worden verwijderd en sub c5 en sub c6 worden vernummerd.
- l. Aan artikel 11.2.1c zal worden toegevoegd "uitgezonderd lessenaarsdaken".
- m. Artikel 11.4.3, sub a zal worden gewijzigd in dien zin dat de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden per saldo de aanwezige natuurwaarden niet significant zullen aantasten.
- n. In artikel 12.2.2b de tekst schrappen en hiervoor opnemen dat in afwijking van het onder lid 12.2.2, sub a4 bepaalde de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt voor de gevellijn maximaal 1,00 meter mag bedragen.
- o. Artikel 17, sub b.6 zal worden verwijderd en sub b.7, sub b.8 en sub b.9 worden vernummerd.
- p. In bijlage 3 van de regels wordt de naam van de bestaande "Staat van Bedrijfsactiviteiten" gewijzigd in "Staat van Bedrijfsactiviteiten stedelijk gebied" en hieraan worden categorie 2 bedrijven toegevoegd, zoveel mogelijk vergelijkbaar met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het geldend bestemmingsplan.
- q. Als bijlage van de regels wordt een nieuwe –tweede- staat toegevoegd: "Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein". Hierin worden bedrijfsactiviteiten opgenomen tot en met categorie 3.2, zoveel mogelijk vergelijkbaar met de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het geldende plan.

Wijzigingen in de toelichting

- a. Er zullen diverse redactionele foutjes worden hersteld.
- b. Op blz. 62, relevantie voor het plangebied, staat wat betreft de bouw van maximaal 7 woningen in een bestaande schuur aan de Nieuwpoortstraat vermeld dat het niet nodig wordt geacht de noodzaak via de duurzaamheidsladder aan te tonen. Van de provincie Zeeland, afdeling Ruimte, Cluster Regionale Samenwerking, is bericht ontvangen dat dit onjuist is. In alle gevallen dient ook stap 1 van de duurzaamheidsladder (het onderbouwen van de regionale behoefte) gezet te worden, ook als de locatie binnen bestaand gebied is gelegen. Dit zal worden gewijzigd conform de gemaakte opmerking.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Er zullen diverse foutjes worden hersteld.
- b. Op blad 1a, Brouwershaven, wordt de maximale bouwhoogte van het bijgebouw bij de molen gewijzigd van 4,7 m in 5,3 m.
- c. De functieaanduiding "Beroep aan huis" zal op de legenda en op het perceel Poortdijkstraat 24, Brouwershaven worden verwijderd.
- d. De bestemming "maatschappelijk" van de muziektent, Markt, Brouwershaven, zal worden gewijzigd in de bestemming "cultuur en ontspanning".
- e. De maatvoeringen op de recreatieve bestemming, functieaanduiding "volkstuin", Noordgouwe, zullen worden verwijderd.
- f. De bestemming "maatschappelijk" van het perceel Slingerbos 1, Brouwershaven, zal worden gewijzigd in de bestemming "bedrijf" met de functieaanduidingen "brandweerkazerne" en "opslag".
- g. De bestemming "maatschappelijk" van het perceel D. Ockersestraat 7-9, Dreischor, zal worden gewijzigd in de bestemming "bedrijf", met de functieaanduiding "brandweerkazerne".
- h. De bestemming "agrarisch" met de dubbelbestemming "beschermd stads- en dorpsgezicht" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop" zal worden opgenomen voor een drietal percelen aan de Molenweg (achter parkeerterrein), Dreischor.
- i. De bestemming "water" met de dubbelbestemming "beschermd stads- en dorpsgezicht" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop" zal worden opgenomen voor de watergang aan de Molenweg, Dreischor.
- j. De bestemming "verkeer" met de dubbelbestemming "beschermd stads- en dorpsgezicht" en gebiedsaanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop" zal worden opgenomen voor een gedeelte van de Molenweg, Dreischor.
- k. De bestemming "bedrijf t/m categorie 3.1" van het perceel Zuidoordstraat 21, Brouwershaven, zal worden gewijzigd in de bestemming "bedrijf" met de functieaanduiding "installatiebedrijf" en deze aanduiding zal worden toegevoegd aan de functieaanduidingen.
- l. De bestemming "bedrijf t/m categorie 3.2" aan de Baanstraat, Brouwershaven, zal worden gewijzigd in de bestemming "bedrijf" met de functieaanduiding "schildersbedrijf".

- m. De bestemming "bedrijf" met de functieaanduiding "opslag" van het perceel Nieuwstraat 10, Brouwershaven, zal worden gewijzigd in de bestemming "bedrijf t/m categorie 2".

Cursief: aangebrachte aanpassingen