



23/10/2015

15GEM01117

Portefeuillehouder : A.M. Verseput
Afdeling : R&M
Behandelend ambtenaar : Kitty Henderson
Datum : 22 september 2015
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat
Boutlaan in Scharendijke

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke met het identificatienummer NL.IMRO.1676.00136BphSD-va01 met in achtneming van de "Antwoordnotitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" gewijzigd vaststellen.
2. Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat de bestaande detailhandel aan de Dorpsstraat 9-17 in Scharendijke, de supermarkt en Mikado, verplaatst kunnen worden naar een locatie aan de Boutlaan (naast de brandweergarage) en de vrijkomende locatie aan de Dorpsstraat herontwikkeld kan worden met de realisatie van 19 recreatieappartementen (waarvan 2 ook als permanente woningen kunnen dienen) en commerciële ruimten op de begane grond aan de Dorpsstraat. In tegenstelling tot het oorspronkelijke initiatief verplaatst de winkel aan de Elkerzeeseweg 38 niet meer naar de Boutlaan. Het perceel Elkerzeeseweg 38 is uit het bestemmingsplan gehaald. De vigerende bestemming aan de Elkerzeeseweg 38 blijft gehandhaafd.

Op 29 januari 2015 heeft u besloten de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voor het project detailhandelsverplaatsing Scharendijke benodigde herziening van het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwplan aan de Boutlaan. U heeft daartoe het benodigde toegangsbesluit genomen. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak en vooroverleg gebracht. Na de besluitvorming over de inspraak en vooroverlegreacties is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op 30 juni 2015 bent u geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure en het ontwerp besluit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan aan de Boutlaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 6 juli 2015 tot en met maandag 17 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de detailhandelsontwikkeling aan de Boutlaan heeft eveneens in deze periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen bij burgemeester en wethouders. Er zijn 4 zienswijzen ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. De beslissing hierover behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. In bijgevoegde antwoordnotitie wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen en de gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 8 september heeft de initiatiefnemer aangegeven dat zij haar plannen gewijzigd heeft. Het perceel Elkerzeeseweg 38 wordt niet meer betrokken bij de detailhandelsverplaatsing naar de Boutlaan. Door deze wijziging van de aanvraag wordt tegemoet gekomen aan een deel van de zienswijzen. Het perceel Elkerzeeseweg 38 wordt uit het bestemmingsplan gelaten. Doordat er aan de Boutlaan een winkelunit af gaat wordt het bouwvlak voor detailhandel aan de Boutlaan verkleind. Het bestemmingsplan dient dan ook gewijzigd te worden vastgesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde "Antwoordnotitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen".

Beoogd resultaat

Een door uw raad gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan "Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke" om uiteindelijk uitvoering te kunnen gaan geven aan de gevraagde detailhandelsverplaatsing van de Dorpsstraat naar de Boutlaan en de herinvulling met recreatiewoningen en commerciële ruimten aan de Dorpsstraat.

Argumenten

1.1 De bestemmingen aan de Dorpsstraat en Boutlaan worden in overeenstemming gebracht met de gewenste situatie.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel een planologisch kader vast te stellen waarbinnen de gewenste ontwikkelingen aan de Boutlaan en Dorpsstraat in Scharendijke mogelijk worden gemaakt.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Een exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening is in dit geval niet nodig omdat er met de initiatiefnemer, Fenn Holding BV, een anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) is gesloten waarin de gemeente afspraken heeft gemaakt over het kostenverhaal. Het betreft een particulier gefinancierde planontwikkeling waarvan de financiële haalbaarheid is aangetoond.

Geconcludeerd kan worden dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

Financiën

Omdat dit een bestemmingsplan is op verzoek van een initiatiefnemer is het uitgangspunt dat er voor de gemeente geen financieel-economische consequenties aan verbonden zijn. De uitvoeringsrisico's liggen bij de initiatiefnemer. Voor het perceel Boutlaan heeft initiatiefnemer met betreffende eigenaar een koopoptieovereenkomst gesloten. Voor de strook aan de Boutlaan met de bergbezinkleiding tot aan de weg heeft initiatiefnemer met de gemeente een erfpachtovereenkomst gesloten. Er is eveneens een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn (financiële) afspraken gemaakt en is geregeld dat eventuele planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Met het sluiten van de exploitatieovereenkomst zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt.

Communicatie

Het raadsvoorstel is openbaar.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt een kennisgeving gepubliceerd in het lokale weekblad "Wereldregio", op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Daarnaast wordt er een kennisgeving verzonden naar de vooroverlegpartners van dit bestemmingsplan. Dit zijn de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio Zeeland, Dorpsraad Scharendijke, Kamer van Koophandel, Recron en Vereniging Stad en Lande.

De indieners van de zienswijzen ontvangen schriftelijk bericht van het besluit van B&W en worden op de hoogte gesteld van de behandeling in de commissie en raad.

Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis. Het juridisch bindende plan is het digitale plan.

Uitvoering

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan wordt na vaststelling Gedeputeerde Staten onverwijld in kennis gesteld van het besluit. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro wordt het raadsbesluit 6 weken na vaststelling bekendgemaakt waarbij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie ligt. In deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, behoudens wanneer er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Vanwege de toepassing van de coördinatieregeling voor het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan met betrekking tot de detailhandel aan de Boutlaan vindt de kennisgeving over de genomen besluiten gelijktijdig plaats en is de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de Boutlaan gelijktijdig. In verband met de coördinatieregeling is er tegen de verleende omgevingsvergunning gelijk aan het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtsreeks beroep bij de Raad van State mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel
secretaris

A.M.J. van Burg
loco-burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 oktober 2015



, voorzitter

, griffier

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimte en Milieu
Onderwerp : Bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke van 6 juli tot en met 17 augustus ter visie heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn vier zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat op 8 september de aanvrager schriftelijk heeft aangegeven zijn plan te wijzigen waarbij het perceel Elkerzeeseweg 38 uit de planontwikkeling is gehaald;

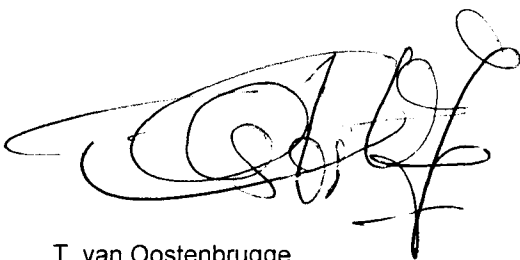
dat als gevolg hiervan de zienswijzen gedeeltelijk zijn overgenomen;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam:
o_NL.IMRO.1676.00136BphSD.dxf

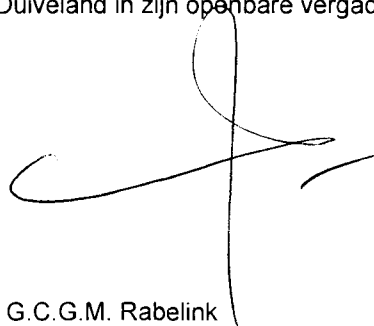
besluit :

1. Het bestemmingsplan herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke met het identificatienummer NL.IMRO.1676.00136BphSD-va01 met inachtneming van de "Antwoordnotitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 22 oktober 2015.



T. van Oostenbrugge
griffier



G.C.G.M. Rabelink
voorzitter