



GEMEENTE BORSELE

Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011".

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Middels het aangehechte voorstel d.d. 17 mei 2011 hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Borsele.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 voor een ieder digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.borsele.nl. Daarnaast hebben de betreffende stukken gedurende deze periode voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Het bovenstaande is vooraf bekendgemaakt door middel van een publicatie in de Bevelandse Bode en in de Staatscourant van 9 februari 2011 en langs elektronische weg.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen.

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen daarom voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking. Met overneming van de motivatie door burgemeester en wethouders, zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel en met inachtneming van het verslag van de daarvoor gehouden openbare hoorzitting d.d. 29 maart 2011 ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen, worden geen redenen aanwezig geacht het bestemmingsplan als gevolg van zienswijzen aan te passen, uitgezonderd een kleine aanpassing op de kaart om een geconstateerde discrepantie tussen het bestemmings- en beeldkwaliteitplan te herstellen.

B E S L U I T:

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt/worden:

- A. niet tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen, uitgezonderd een kleine aanpassing op de kaart om een geconstateerde discrepantie tussen het bestemmings- en beeldkwaliteitplan te herstellen. Dit conform de motivering zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel;
- B. op de kaart de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
 - beoogde woningbouwlocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk (gronden ten noorden van huisnummer 1): de maximale goothoogte wordt gewijzigd van 4 meter naar 3,5 meter;
 - locatie Merietestraat 1-21/Laustraat 5-13:
 - o de bestemmingsgrens tussen 'Wonen' en 'Verkeer' wordt afgestemd op de feitelijke situatie;

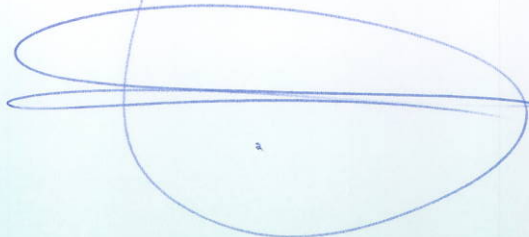
- de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' wordt gewijzigd naar 'gestapeld';
 - de figuur 'gevelijn' wordt zodanig aangepast dat deze samenvalt met de grens van het bouwvlak aan de zijde van de Merietestraat en Laustraat;
 - er wordt een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter;
 - de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 7 meter naar 10 meter;
- C. in de regels de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:
- p. 8: toegevoegd wordt het begrip "Wabo: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan";
 - p. 13, lid 3.4.1, aanhef: "artikel 7.10 Wro" wordt vervangen door "artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo";
 - p. 15, lid 4.4.1, aanhef: "artikel 7.10 Wro" wordt vervangen door "artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo";
 - p. 42, lid 16.4.1, aanhef: "artikel 7.10 Wro" wordt vervangen door "artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo";
 - p. 48, lid 17.4.1, aanhef: "artikel 7.10 Wro" wordt vervangen door "artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo";
 - p. 53, lid 18.4.1, aanhef: "artikel 7.10 Wro" wordt vervangen door "artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo";
 - p. 61, lid 22.1.1, aanhef: "artikel 7.10 Wro" wordt vervangen door "artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo";
 - p. 65: "artikel 7.10 Wro" wordt vervangen door "artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo";
- D. in de toelichting de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:
- p. 14, kopje 'Lokale nota wonen, zorg en welzijn', 3^e alinea: laatste zin, "Dit is inderdaad het geval", verval;
 - p. 19, tabel: laatste rij, die betrekking heeft op de locatie Merietestraat/Laustraat, verval;
 - p. 31, kopje 'Herontwikkeling locatie Merietestraat/Laustraat': de tekst "is een plan ontwikkeld voor [...] de koper/eigenaar." wordt vervangen door "wordt nagedacht over een nieuwe invulling met (hoogstwaarschijnlijk) woningbouw.";
 - p. 40, 2^e/3^e alinea: de tekst "Op de momenteel braakliggende [...] langspaarkeervakken, aan de Merietestraat" wordt vervangen door "Momenteel beziet R&B Wonen de mogelijkheden voor deze locatie. De bestemming, waaronder de bouwregels, is voor deze locatie niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Mogelijk dat een aanpassing van de regels, wanneer het bouwplan bekend is, te zijner tijd wel gewenst is.";
 - p. 41: figuur 13 verval;
 - p. 45, paragraaf 'Bodem', 1^e alinea: de tekst "aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk en Merietestraat/Laustraat. Voor deze locaties zijn bodemonderzoeken uitgevoerd." wordt vervangen door "aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk. Voor deze locatie zijn bodemonderzoeken uitgevoerd.";
 - p. 47, 2^e alinea: tekst "Woningbouwlocatie Merietestraat/Laustraat [...] voor het beoogde gebruik" verval;
 - p. 54 t/m 56: tekst "Woningbouwlocatie Merietestraat/Laustraat [...] naar de volgende tabel" en de tabel vervallen;
 - p. 57, 1^e alinea: de tekst "De locatie Merietestraat/Laustraat [...] worden bedreigd" verval;
 - p. 59, 4^e alinea: de tekst "Woningbouwlocatie Merietestraat/Laustraat [...] niet aan de orde" verval;

- p. 59, paragraaf 'Geluidhinder', 2^e alinea: de tekst "In dit kader kan [...] Merietestraat/Laustraat achterwege laten." vervalt;
 - p. 65, 1^e alinea, laatste zin: de tekst "vervangende nieuwbouw (9 woningen) op de locatie Merietestraat/Laustraat," vervalt;
 - p. 69, 3^e alinea, laatste zin: de tekst "ter plaatse van de Merietestraat en" vervalt;
 - p. 72, 1^e alinea: de tekst "Algemene procedureregels [...] omgevingsvergunning van gebruik" wordt vervangen door "Overige regels (artikel 26) In artikel 26 is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren. Om, naast het toezicht op de naleving hiervan, via publiekrechtelijke weg handhaving strafrechtelijk mogelijk te maken, is op grond van de Wet op de economische delicten (Wed) het in strijd handelen met deze verbodsbepaling strafbaar gesteld.";
 - p. 72, 2^e alinea, laatste zin: de tekst "In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen." vervalt;
 - p. 73, 1^e alinea: de tekst "dan wel in handen van de woningbouwvereniging" vervalt;
 - bijlagenboek: bijlage 6 (Eindrapport verkennend bodemonderzoek Laustraat [...]) en bijlage 11 (Exploitatieopzet locatie Merietestraat/Laustraat) vervallen;
 - als gevolg van de hiervoor beschreven wijzigingen worden enkele figuren en bijlagen hernummerd;
- E. met in achtneming van de hiervoor vermelde aanpassingen het (digitale) bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" (NL.IMRO.0654.BPHH2011-0004) vastgesteld conform het ter beschikking gestelde ontwerp;
- F. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- G. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juni 2011,

de griffier,

de voorzitter,



Gemeenteraad	datum 9/6/11
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennisg. aangenomen	paraaf
	

Raadsvergadering 9 juni 2011

Voorstel B 2

Heinkenszand, 17 mei 2011

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kern 's-Heerenhoek 2011', het beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk en het beeldkwaliteitplan voor de woningbouwlocatie 's-Heerenbosch (portefeuille wethouder Vermue)

Geachte raad,

Als onderdeel van het project "Actualisering bestemmingsplannen" is voor de kern 's-Heerenhoek een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het plan conserveert overwegend de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. Op een aantal locaties in het dorp worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wij stellen u voor om het voorliggende bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" gewijzigd vast te stellen. Daarnaast het voorstel om, met oog op de beeldkwaliteit en als aanvulling op de welstandsnota, voor twee beoogde woningbouwlocaties beknopte beeldkwaliteitplannen vast te stellen.

Achtergrond

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die per 1 juli 2008 is gaan gelden, zijn de gemeenten verplicht gesteld om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren en voor gebieden waar geen geldig bestemmingsplan voor aanwezig is een bestemmingsplan vast te stellen. In dit kader is het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" opgesteld. Tegelijkertijd is een aantal beoogde ruimtelijke ontwikkelingen voor locaties gelegen binnen de kern in het plan meegenomen.

Het plangebied beslaat de bebouwde kom, met uitzondering van de laatste, nog in aanbouw zijnde, woningbouwuitbreiding De Blikken II, 2^e fase en het AMAC-terrein. Voor de genoemde woningbouwuitbreiding is relatief recent een bestemmingsplan vastgesteld. De toekomstige bestemming van het AMAC-terrein is momenteel nog niet bekend. Wanneer meer zicht hierop bestaat, zal voor deze locatie een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" is, zoals eerder aangegeven, overwegend een conserverend bestemmingsplan. Het huidige gebruik van, en de aanwezige bebouwing op, de gronden is maatgevend voor de bestemmingen en regels. In het kader van het actualiseringstraject is het streven voor alle kernen een nagenoeg gelijklopende bestemmingsplanregeling te hanteren. De plansystematiek van het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" sluit daarom grotendeels aan op eerder vastgestelde plannen in het kader van het project "Actualisering bestemmingsplannen". Echter, het is niet mogelijk om alle gebieden onder dezelfde standaardregels te vatten zonder daarbij inbreuk te doen op het gewenste/bestaande ruimtelijk beeld. Om recht te doen aan de stedenbouwkundige opzet van de (toekomstige) woonbuurten De Blikken en 's-Heerenbosch zijn deze van een toegesneden woonbestemming voorzien.

Leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor een kern als 's-Heerenhoek is gericht op afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden op de lokale behoefte en op verbetering van de woonkwaliteit. Het leefbaar houden van de kernen staat hoog op de politieke agenda.

Ruimtelijk-functionele ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid worden door middel van voorliggend bestemmingsplan gefaciliteerd. Zo worden met toepassing van een ontheffingsprocedure onder voorwaarden logies met ontbijt, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan. Daardoor is het mogelijk om aan huis commerciële overnachtingsmogelijkheden te bieden, een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen.

Om overlast voor de omgeving te voorkomen, zijn nieuwe milieuhinderlijke bedrijven in het dorp niet toegestaan. Bedrijven die passen in een woonomgeving, een selectie van de zogenaamde categorie 1- en 2-bedrijven, kunnen op de bestaande bedrijfslocaties zondermeer worden gevestigd. Een bescheiden mate van functiemenging draagt immers bij aan de levendigheid van een dorp.

Ruimtelijke ontwikkelingen (direct geregeld)

Woningbouwlocatie 's-Heerenbosch

De gronden van het voormalige scheepscleaningbedrijf Martens, gelegen tussen de Stoofweg en het Sloebos, liggen momenteel braak. Op basis van een in het verleden gevoerde artikel 19-procedure is woningbouw op de betreffende gronden planologisch-juridisch mogelijk. Echter, tot op heden is het woningbouwplan voor vijf woningen in een groene, bosachtige setting niet tot ontwikkeling gekomen. In het oorspronkelijke plan werd een moderne architectuurstijl voorgestaan. Aangezien de verkoop van de woningen niet loopt, is besloten de voorgestane architectuurstijl te wijzigen naar een jaren '30-stijl. In het bestemmingsplan is de juridische regeling (dakvoet-/nokhoogte en situering bouwvlakken) hierop afgestemd.

Ruimtelijke ontwikkeling hoek Werrilaan /'s-Heerenhoeksedijk

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de hoek Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk behelst een drietal deelontwikkelingen, te weten:

1. het uitbreiden van het parkeerterrein van het elektro-telecom-bedrijf Paree B.V. (Werrilaan 6/8);
2. de vervangende nieuwbouw van één woning aan de Werrilaan 2/4;
3. de nieuwbouw van twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

ad. 1. Het elektro-telecom-bedrijf kampt momenteel met een gebrek aan parkeergelegenheid. Om dit op te lossen voorziet het bestemmingsplan in een uitbreiding van het parkeerterrein. De uitbreiding zal plaatsvinden op gronden die tot op heden een agrarische bestemming kennen. Ruimtelijk-functioneel is er, mede doordat het terrein landschappelijk goed wordt ingepast, geen bezwaar tegen de beoogde uitbreiding. Met de uitbreiding zal de parkeerdruk op de Werrilaan afnemen.

ad. 2. Op de percelen Werrilaan 2/4 stond tot enkele jaren terug verouderde woonbebouwing. Momenteel ligt de locatie braak. Lange tijd is het uitgangspunt van de gemeente geweest dat de vervangende nieuwbouw eenzelfde verschijningsvorm diende te hebben als de voormalige woning met aangebouwde schuur (Werrilaan 2). Aangezien de herontwikkeling (vanwege financiële motieven) niet van de grond kwam, is uiteindelijk besloten dit uitgangspunt los te laten. Het voorliggende plan gaat uit van de realisatie van één vrijstaande woning. Qua typologie wordt, passend bij de bebouwing in de omgeving, een Zeeuwse boerderijwoning voorgestaan.

ad. 3. De laatste beoogde deelontwikkeling bestaat uit de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de financiële haalbaarheid van de hiervoor beschreven herontwikkeling van de locatie Werrilaan 2/4. De woningen zijn onder aan de 's-Heerenhoeksedijk, aan een nieuw gedeelte van de parallelweg, gepland. Er is sprake van

inbreiding in een bestaand (dijk)lint. Qua situering, bebouwingsmassa en ruimtelijke verschijningsvorm zal de nieuwbouw aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De woningen worden gebouwd in een traditionele Zeeuwse bouwstijl.

Uitbreiding begraafplaats/voorzieningen kerk

Het kerkbestuur van de Rooms Katholieke kerk heeft te kennen gegeven dat zij op termijn kampen met een tekort aan gronden om graven in te richten. Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de begraafplaats in westelijke richting planologisch-juridisch mogelijk. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid de pastorie als kantoor of zelfstandige woonruimte in gebruik te nemen.

Overig aandachtspunt

Locatie Merietestraat/Laustraat

Aan de Merietestraat/Laustraat stond een seniorencomplex van woningbouwvereniging R&B Wonen. De locatie ligt momenteel braak. R&B Wonen had bij de gemeente een (ruimtelijk passend) plan ingediend voor de realisatie van 9 (generatie)woningen op deze locatie. In het ontwerp bestemmingsplan was, op verzoek van R&B Wonen, een regeling opgenomen die uitvoering van dit plan planologisch-juridisch mogelijk maakte. Echter, bij nader inzien wil R&B Wonen de invulling van de locatie nog nader bekijken. Zij heeft dan ook verzocht de vigerende juridische regeling voor de locatie te handhaven. Mogelijk dat een aanpassing van de bestemmingsregels te zijner tijd, wanneer zekerheid bestaat over de invulling van de locatie, wel gewenst is. Hiervoor zal op dat moment een zelfstandige planologisch-juridische procedure worden gevoerd.

Beeldkwaliteitplannen

Het bestemmingsplan maakt op een aantal locaties in het dorp nieuwbouw van woningen direct mogelijk. Vanuit beeldkwaliteit is het gewenst dat de nieuwbouw qua architectonische vormgeving passend is in haar omgeving. Voor enkele locaties kan wat betreft de welstandstoetsing worden teruggevallen op de gemeentelijke welstandsnota. Voor de locaties 's-Heerenbosch en 's-Heerenhoeksedijk stellen wij voor om, in aanvulling op de welstandsnota, beknopte beeldkwaliteitplannen vast te stellen. Zoals eerder aangegeven, wordt voor de woningbouwlocatie 's-Heerenbosch ingezet op woningen in een jaren '30-stijl. Het betreffende beeldkwaliteitplan is hierop afgestemd. Het beeldkwaliteitplan voor de twee beoogde woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk is, passend voor een historisch dijklint, gericht op realisatie van woningen in een Zeeuwse bouwstijl.

Wijzigingsbevoegdheden

Uit oogpunt van flexibiliteit is een aantal wijzigingsbevoegdheden voor het college van B&W in het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" opgenomen. Hierna wordt hierop nader ingegaan.

Oude Smidse

Een klein gedeelte van het AMAC-terrein maakt onderdeel uit van het voorliggende plan. Voor deze locatie, genaamd Oude Smidse (verwijzing naar de voormalige smederij), bestaan ideeën om ter plaatse acht woningen te realiseren. De planvorming bevindt zich echter nog in een prematuur stadium. Voor de betrokken projectontwikkelaar heeft de herontwikkeling van deze locatie, en daarmee de planuitwerking, geen prioriteit. Daarom is besloten de vigerende (bedrijfs)bestemming voor de locatie te handhaven. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. De wijzigingscriteria zijn daarbij afgestemd op de eerste planschetsen. Vervangende nieuwbouw in de karakteristieke stijl van de voormalige smederij is daarbij het uitgangspunt.

Kruisgebouw

De verwachting is dat het kruisgebouw, dat gelegen is aan De Blikhoek 6 en in eigendom is van Allévo, binnen de planperiode vrijkomt voor een nieuwe functie. Mogelijk dat het gebouw aangewend kan worden als uitbreiding van De Jeugdhoeve, bijvoorbeeld voor de ouderensoos. De vraag is echter of de gemeente daarvoor geld beschikbaar heeft. Mocht behoud van de maatschappelijke bestemming van het pand niet haalbaar zijn dan is, aansluitend op het beeld van de aangrenzende seniorenwoningen, een woonfunctie op de locatie passend. Hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Slagerij

Aan de Molendijk 21 is slagerij Noordhoek gevestigd. Aan de achterzijde van het perceel, de zijde van de woonwijk De Blikken, vinden slachtactiviteiten plaats. Het gaat daarbij niet enkel meer om slachten ten behoeve van de eigen klandizie. Qua milieubelasting en uitstraling is dit niet passend in een woonomgeving. Verplaatsing van de slachtactiviteiten naar een locatie buiten het dorp wordt dan ook voorgestaan. Detailhandelsactiviteiten kunnen ter plaatse wel worden voortgezet. Mocht dit niet langer gewenst zijn dan wordt, via een wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid geboden om de detailhandelsbestemming om te zetten in een woonbestemming.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro moet uw raad een besluit nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan over het verhaal van kosten voor de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden. Voor de ontwikkelingslocaties waar kostenverhaal aan de orde is, zijn privaatrechtelijke overeenkomsten afgesloten, waarin dit is verzekerd. Het opstellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro is daardoor in casu niet vereist.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraak geweest. Dit heeft niet geleid tot structurele wijzigingen van het plan.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" was in de periode van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het plan én de ontwerp beeldkwaliteitplannen op www.borsele.nl in te zien. Ook hebben het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp beeldkwaliteitplannen gedurende de genoemde termijn voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Heinkenszand. Van het voorgaande is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant, de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen en overwegingen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. De samenvatting van én de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex opgenomen. Deze bijlage met annex maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Hoorzitting

Op 29 maart 2011 is een hoorzitting gehouden, waarbij indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. Een verslag van de hoorzitting ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

(Ambtelijke) wijzigingen

Voorgesteld wordt om met de vaststelling een aantal (ambtelijke) wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- de maximale goothoogte van de nieuwbouwwoningen aan de 's-Heerenhoeksedijk. In de zienswijzen wordt opgemerkt dat er een discrepantie zit tussen de hoogte die wordt vermeld in het beeldkwaliteitplan (3,5 meter) en de hoogte op de kaart (4 meter). Om

deze discrepantie op te heffen, wordt voorgesteld de betreffende maat op de kaart van het bestemmingsplan aan te passen.

- de locatie Merietestraat/Laustraat. Zoals eerder in dit raadsvoorstel aangegeven, was in het ontwerp bestemmingsplan ingespeeld op een plan van woningbouwvereniging R&B Wonen om op de momenteel braakliggende locatie 9 (generatie)woningen te realiseren. Aangezien R&B Wonen bij nader inzien de invulling van de locatie nog nader wil bekijken, wordt voorgesteld om – conform het verzoek van de woningbouwvereniging – de thans vigerende bestemmingsplanregeling voor de locatie te behouden. Deze regeling is geënt op de voorheen aanwezige bebouwing (gestapelde woningen).
- veranderende wetgeving. In de regels wordt op in enkele artikelen verwezen naar artikel 7.10 Wro. Dit wetsartikel is inmiddels echter vervallen. Voorgesteld wordt om een juiste verwijzing, naar artikel 2.1, lid 1, sub b of sub c Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op te nemen.

Daarnaast een enkele ondergeschikte (tekstuele) wijziging.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- A. om, op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen, met dien verstande dat wel wordt voorgesteld om de in de zienswijzen geconstateerde discrepantie tussen de kaart van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan voor de 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk te herstellen;
- B. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" gewijzigd vast te stellen;
- C. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;
- D. het ter visie gelegde ontwerp beeldkwaliteitplan voor de woningbouwlocatie 's-Heerenbosch vast te stellen;
- E. het ter visie gelegde ontwerp beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk vast te stellen.

Ter inzage liggende stukken

De ontwerp besluiten en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bijlage(n)

- Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011", het beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk en het beeldkwaliteitplan voor de woningbouwlocatie 's-Heerenbosch
- Annex "Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011", het beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk en het beeldkwaliteitplan voor de woningbouwlocatie 's-Heerenbosch"

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

P. Katsman, secretaris.

Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan “Kern 's-Heerenhoek 2011”, het beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk en het beeldkwaliteitplan voor de woningbouwlocatie 's-Heerenbosch

Het ontwerp bestemmingsplan “Kern 's-Heerenhoek 2011” en de in de titel genoemde ontwerp beeldkwaliteitplannen waren van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 voor een ieder digitaal raadpleegbaar. Daarnaast waren de plannen op het gemeentehuis van Borsele in te zien. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn gericht tegen de beoogde bouw van twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

Hierna volgt steeds een puntsgewijze samenvatting van een zienswijze, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indiener A

Brief van 10 maart 2011

Zienswijze

De zienswijze is ingediend door Achmea Rechtsbijstand. Bezwaar wordt gemaakt tegen de twee woningen die op circa 20 meter van het perceel van de cliënt zijn gepland (inbreidingslocatie 's-Heerenhoeksedijk). De cliënt is van mening dat de beoogde inbreiding niet passend is in de bestaande lintbebouwing.

Handhaving openheid

1. Bepleit wordt voor handhaving van de openheid van het landschap.
2. In het beeldkwaliteitplan is een indicatief inrichtingsplan opgenomen. Niet helder is hoe precies de ruimte op de betreffende kavels wordt ingevuld.
3. Afgevraagd wordt of de instandhoudings- en onderhoudsplicht van de groenelementen (erfafscheidingen) wel planologisch kunnen worden vastgelegd.
4. In het beeldkwaliteitplan staat een goothoogte van 3,5 meter vermeld, terwijl op de plankkaart een hoogte van 4 meter staat opgenomen.
5. De bouwhoogte van 10 meter sluit niet aan bij één bouwlaag zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan.
6. Het woon-/leefklimaat van de cliënt wordt door deze nieuwbouw ernstig aangetast, ondermeer door verminderd uitzicht.

Geen goede ruimtelijke ordening/beoordeling

7. Er is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
8. Relatief goedkope landbouwgrond (volkstuinten) wordt nu dure bouwgrond, waardoor financiële bevoordeling van de initiatiefnemer plaatsvindt.
9. Niet duidelijk is waarop de reactie van de gemeente is gebaseerd dat de winstmarges van de ontwikkelaar beperkt zijn.
10. Niet duidelijk is of de gemeente de exploitatieopzet goed heeft gecontroleerd.
11. De kosten van de sanering van Werrilaan 2/4 zijn niet gemaakt door de exploitant (de heer Bek), maar deze geniet wel aanzienlijk voordeel door het laten vervallen van de bijdrage fonds bovenwijken en de bijdrage in de ambtelijke ondersteuning.
12. De ontwikkelaar van de 2 woningen (de heer Paree) geniet het voordeel van de waardevermeerdering van de bestemmingswijziging van de grond, maar saneerde Werrilaan 2/4 niet.
13. De cliënt vindt bovenstaande niet transparant en is van mening dat er op oneigenlijke wijze met gemeenschapsgeld wordt omgegaan.
14. De cliënt vindt dat bij de belangenafweging de gemeente ten onrechte de belangen van de projectontwikkelaar laat prevaleren boven die van de omwonenden.

Voormalige stortplaats/ophoging

15. De cliënt verwacht schade/overlast als gevolg van de ophoging van de beoogde woningbouwlocatie, aangezien zijn perceel lager ligt. Ophoging mag niet leiden tot

(water)overlast. Voordat de besluitvorming in de raad plaatsvindt, dient de gemeente duidelijkheid te verschaffen op dit punt.

Waardevermindering woning

16. De cliënt vreest een waardedaling van zijn woning na realisatie van het bouwplan. Hij is van plan op een planschadeclaim ex artikel 6.1 Wro bij de gemeente in te dienen. Gesteld wordt dat de bouw een zodanig waardeverminderend effect heeft op omringende onroerende zaken dat de haalbaarheid van het bouwplan in het geding komt.

Verzoek

17. Verzocht wordt om het ontwerp bestemmingsplan “Kern 's-Heerenhoek 2011” niet vast te stellen of aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze. Idem voor het beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

Overwegingen/reacties

Handhaving openheid

- ad 1. Het bestemmingsplan staat nieuwbouw op een tot op heden onbebouwde locatie in een dijklint toe. Dit is zondermeer een verandering van de ruimtelijke situatie. De gemeente is echter van mening dat dit verantwoord is, aangezien de nieuwbouw qua situering, maat en schaal wordt ingebed in de bestaande bebouwingsstructuur.
- ad 2. De regels van het bestemmingsplan zijn leidend voor de inrichting van de beoogde bouwlocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk. Naast goot- en bouwhoogte zijn regels opgenomen ten aanzien van de situering van de bebouwing op de kavels (situering voorgevel, afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen). Daarnaast is in het bestemmingsplan bepaald dat op de locatie maximaal 2 woningen mogen worden opgericht. Binnen dit juridische kader kan woningbouw worden gerealiseerd. Bouwplannen worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Welstandstoetsing vindt plaats op basis van de regels van het beeldkwaliteitplan. Het inrichtingsplan dat is opgenomen in het beeldkwaliteitplan geeft een impressie van de inrichting van de beoogde bouwlocatie, maar de regels van het bestemmingsplan zijn – zoals eerder aangegeven – maatgevend voor de inrichtings-/bouwmogelijkheden. In het bestemmingsplan liggen de bebouwingsgrenzen vast. Hiermee wordt voldoende juridische zekerheid/helderheid geboden aan omwonenden.
- ad 3. Bestemmingsplanmatig (publiekrechtelijk) kan een instandhoudings- en onderhoudsplicht inderdaad niet worden vastgelegd. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een (privaatrechtelijk) contract afgesloten waarin deze plicht is opgenomen.
- ad 4. Per abuis zit er een discrepantie tussen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De maximale goothoogte zal 3,5 meter gaan bedragen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- ad 5. In het beeldkwaliteitplan staat “[...] één bouwlaag met een zadeldak [...]”. Een bouwhoogte van 10 meter sluit daarbij aan.
- ad 6. Niet ontkend wordt dat de woonsituatie voor de cliënt wijzigt, aangezien een tot nu toe onbebouwd perceel naast zijn kavel wordt bebouwd. In Nederland bestaat echter geen ‘recht op vrij uitzicht’, anders zou er vrijwel nergens meer nieuwbouw kunnen worden opgericht. Het is niet zo dat met de nieuwbouw een ruimtelijk-functioneel onacceptabele c.q. onleefbare situatie wordt gecreëerd. Er ontstaat een situatie gelijk aan zeer vele plekken elders, waarbij een woonkavel aan weerszijden wordt begrensd door woonkavels van burens. Voor een eventuele tegemoetkoming in schade als gevolg van de gewijzigde ruimtelijke situatie kan, zoals bekend, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een beroep worden gedaan op artikel 6.1 Wro.

Geen goede ruimtelijke ordening/beoordeling

- ad 7. In de zienswijze zijn geen argumenten opgenomen waarom in casu sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.
- ad 8. Met de bestemmingswijziging neemt de waarde van de grond inderdaad toe. De waardetoeename die hiermee wordt gecreëerd, maakt de herontwikkeling van het

- perceel Werrilaan 2/4, wat verliesgevend is, mede financieel mogelijk. Daarnaast roomt de gemeente, conform de 'grondexploitatiewet', een deel van de (eventuele) winst af doordat de initiatiefnemer (de heer Paree) verplicht wordt bij te dragen aan de opbouw van een financiële reserve van de gemeente, de zogenaamde "kwaliteitsreserve openbare ruimte". De gelden uit deze reserve komen ten goede aan de gemeenschap. Bij de initiatiefnemer liggen overigens de financiële voordelen, maar ook de financiële risico's. Er is sprake van projectontwikkeling, waarbij gehandeld wordt binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving.
- ad 9. Gerefereerd wordt naar een antwoord van de gemeente op de inspraakreactie van de cliënt (zie het inspraakrapport dat een bijlage vormt bij het bestemmingsplan). Uit de exploitatieopzet blijkt dat de kostprijs per m² van de nieuwbouwkavels aan de 's-Heerenhoeksedijk, na woonrijp maken, circa € 204,-- bedraagt. De verkoopprijs van grond voor vrijstaande woningen in de nieuwbouwwijk De Blikken II bedraagt, voor gunstig gelegen percelen, € 200,-- per m². De kavels aan de 's-Heerenhoeksedijk kunnen, gelet op de situering, iets boven deze prijs in de markt worden gezet, maar veel hoger zal dat niet zijn. Hierop baseert de gemeente de conclusie dat de winstmarge van de initiatiefnemer beperkt zal zijn.
- ad 10. De gemeente heeft de exploitatieopzet op hoofdlijnen gecontroleerd. De in de opzet genoemde bedragen zijn haar inziens aanneembaar.
- ad 11. De heren Paree en Bek trekken samen op in de herontwikkeling/planvorming voor de locatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk. De gemeente is contracten (grondexploitatieovereenkomsten) aangegaan met de eigenaren van de betreffende gronden. Voor de Werrilaan 2/4 is dat de heer Bek en voor de gronden aan de 's-Heerenhoeksedijk is dat de heer Paree. De kosten/opbrengsten zijn wel in één exploitatie opgenomen. Op welke wijze de kosten/opbrengsten onderling worden verdeeld, is aan de initiatiefnemers. Voor de gemeente is het van belang dat de herontwikkeling, die leidt tot een 'upgrading' van de hoek van de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk, (financieel) uitvoerbaar is.
- ad 12. Zie ad 11..
- ad 13. De exploitatieopzet is openbaar, evenals een zakelijke beschrijving van de aangegane grondexploitatieopzetten. Hiermee verkrijgen derden voldoende informatie over/inzicht in de financiële aspecten van/afspraken over de beoogde herontwikkeling. De financiële afspraken die het college van burgemeester en wethouders heeft gemaakt met de initiatiefnemers vallen binnen haar bevoegdheid en zijn onderbouwd/legitiem. De gemeente staat op het standpunt dat het laten vervallen van de bijdrage aan de eerder genoemde "kwaliteitsreserve openbare ruimte" en de bijdrage in de ambtelijke ondersteuning voor de locatie Werrilaan 2/4, vanwege de kwaliteitsverbetering die met de herontwikkeling plaatsvindt, verantwoord is. De verbetering van de ruimtelijke situatie weegt haar inziens op tegen een (beperkte) derving van gemeente-inkomsten. Ook in andere situaties, waarbij particulieren investeren in een 'upgrading' van een ruimtelijke situatie, draagt de gemeente financieel bij door de genoemde bijdragen te laten vervallen. Zolang hieraan een goede onderbouwing/verantwoording ten grondslag ligt, is de rechtsgelijkheid niet in het geding.
- ad 14. De keuze van de gemeente om medewerking te verlenen, is ingegeven door de gewenste 'upgrading' van het perceel Werrilaan 2/4. Jarenlang stond op dit perceel leegstaande/verpauperde bebouwing. Met de nieuwbouw aan de 's-Heerenhoeksedijk wordt de herontwikkeling van het perceel mede gefinancierd. De herontwikkeling komt de (belevings)kwaliteit van de kern 's-Heerenhoek ten goede. De omwonenden van de Werrilaan en 's-Heerenhoeksedijk hebben hier ook baat bij. De beoogde nieuwbouw aan de 's-Heerenhoeksedijk, een inbreidingslocatie, is daarnaast ruimtelijk-functioneel acceptabel. Alles bij elkaar genomen, staat de gemeente op het standpunt dat zij een legitieme belangenafweging heeft gemaakt. Hiermee wil zij overigens niet de bezwaren van omwonenden tegen de bebouwing van een tot nu onbebouwde locatie bagatelliseren.

Voormalige stortplaats/ophoging

ad 15. De wijze van ophoging wordt inderdaad uitgewerkt. Voorkomen van wateroverlast voor omliggende percelen, en een goede ruimtelijke aansluiting op de omgeving, vormen randvoorwaarden bij de uitwerking. Zodra de uitwerking gereed is, zal de cliënt hierover worden geïnformeerd. De verwachting is dat de uitwerking op korte termijn, voor behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad, beschikbaar is.

In dit kader wordt verder opgemerkt dat cliënt, indien nodig, de beschikking heeft over het 'vangnet' van burennrecht uit het Burgerlijk wetboek (artikel 39, Boek 5), waarin ondermeer staat dat de eigenaar van een erf geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars van andere erven door "wijziging te brengen in de loop, hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water of grondwater". Het uitgangspunt is uiteraard dat, door de wijze van ophogen/draineren, op dit 'vangnet' geen beroep hoeft te worden gedaan.

Waardevermindering woning

ad 16. De cliënt heeft uiteraard het recht om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, die de omstreken nieuwbouw mogelijk maakt, een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Door de Borselse gemeenteraad is voor de afhandeling van dergelijke claims een procedureverordening vastgesteld. De gemeente heeft contractueel vastgelegd dat eventueel uit te keren planschadebedragen, die een gevolg zijn van de betreffende bestemmingsplanwijziging, op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Hiermee is geregeld dat deze kosten niet ten laste komen van de gemeenschap. In de exploitatieopzet heeft de initiatiefnemer een post onvoorzien opgenomen. De verwachting is dat eventueel uit te keren planschadebedragen uit deze post kunnen worden betaald. De economische haalbaarheid van de beoogde nieuwbouwontwikkeling komt daarmee niet in het geding.

Verzoek

ad 17. De gemeente blijft bij haar standpunt dat de beoogde ontwikkeling past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

Conclusie

De goothoogte van de beoogde nieuwbouw aan de 's-Heerenhoeksedijk wordt op maximaal 3,5 meter gesteld. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Verder worden er bij de vaststelling, als gevolg van de zienswijze, geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmings- en beeldkwaliteitplan doorgevoerd.

Indiener B

Brief van 14 maart 2011

Zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

Historische linten

1. Door de bouw van de 2 woningen komt de openheid van het landschappelijke karakter van de historische linten in het geding.

Beperking woongenot

2. Er vindt een onevenredige aantasting plaats van het woongenot. Het vrije uitzicht en de privacy worden beperkt. Daarnaast zal de nieuwe ontsluiting van de woningen overlast veroorzaken door autokoplampen die binnen schijnen. Dit leidt tot waardevermindering van de woning. Los daarvan ontstaan ter plaatse verkeersonveilige situaties.

Beeldkwaliteitplan

3. In het beeldkwaliteitplan staat een goothoogte van 3,5 meter vermeld, terwijl op de bestemmingsplankaart een goothoogte van 4 meter staat opgenomen.

Noodzaak

4. Binnen de kern 's-Heerenhoek (De Blikken II) zijn nog diverse bouwmogelijkheden aanwezig die niet benut zijn. De noodzaak om nieuwe bouwgrond te creëren is niet aanwezig. Uit onderzoek is gebleken dat na 2015 de groei aan de woningbehoefte zal afvlakken en leegstand van woningen zal toenemen. Dit komt de leefbaarheid van 's-Heerenhoek niet ten goede. Verwacht mag worden dat hiermee rekening wordt gehouden.

Gemeentelijk beleid

5. Medewerking verlenen aan de bouw van 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk is in strijd met de gemeentelijke Woonvisie, waarin als speerpunt is opgenomen de zorg voor een goed leefklimaat in de dorpen.
6. Gewezen wordt op het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 30 november 2010 inhoudende een wijziging van het beleid voor planologische medewerking ten aanzien van woningbouw door derden. Daarbij is besloten 'in principe' geen medewerking te verlenen aan woningbouwinitiatieven van derden in kernen waar de gemeente zelf bouwgrond voorradig heeft. Meer duidelijkheid moet worden verschaft waarom de gemeente heeft afgewogen aan woningbouw aan de 's-Heerenhoeksedijk medewerking te verlenen, met name in hoeverre de relatief goedkoop aangekocht landbouwgrond (volkstuinten) als dure bouwgrond voor initiatiefnemer voordeel oplevert ten koste van de gemeenschap. Hierdoor gaat de gemeente immers renteverlies lijden.
7. Met de voorgenomen vaststelling wordt op meerdere punten afgeweken van het gemeentelijke beleid.

Verzoek

8. Verzocht wordt om het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" niet vast te stellen of aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze. Idem voor het beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

Planschadeclaim

9. Mocht de vaststelling doorgang vinden dan is de indienster van de zienswijze van plan een planschadeclaim ex artikel 6.1 Wro bij de gemeente in te dienen.

Overwegingen/reacties

Historische linten

- ad 1. De gemeente is van mening dat de beoogde nieuwbouw aan de 's-Heerenhoeksedijk geen afbreuk doet aan het karakter van de historische linten. Weliswaar wordt een open ruimte in het dijklint ingevuld, en vindt daarmee een verdichting van het lint plaats, maar er wordt rekening gehouden met het karakter van het lint. Er komen twee vrijstaande woningen op ruime kavels, waardoor sprake is van een open bebouwingsbeeld. Qua maat, schaal en architectuurstijl wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de dijk. Behoud van het karakter van de historische linten is gewenst, maar dit betekent niet dat binnen de linten geen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Bij (vervangende) nieuwbouw dient wel de nodige zorgvuldigheid in acht te worden genomen. De gemeente is van mening dat hieraan wordt voldaan.

Beperking woongenot

- ad 2. Niet ontkend wordt dat de situatie rondom het eigendom van de indiener wijzigt. Een tot nu toe onbebouwd perceel tegenover haar kavel wordt bebouwd. In Nederland bestaat echter geen 'recht op vrij uitzicht', anders zou er vrijwel nergens meer nieuwbouw kunnen worden opgericht. Het is niet zo dat met de nieuwbouw een ruimtelijk-functioneel onacceptabele c.q. onleefbare situatie wordt gecreëerd. Er ontstaat een situatie gelijk aan zeer vele plekken elders, waarbij aan de overzijde van de weg woningen staan. In deze situatie komen de nieuwbouwwoningen onderaan de dijk te staan, waardoor de nieuwbouw vanuit de woning van de indiener niet volledig zichtbaar is. Dit neemt overigens niet weg dat het huidige uitzicht vanuit de woning van de indiener door de nieuwbouw wijzigt.

De twee nieuwe woningen genereren een beperkt aantal verkeersbewegingen. Een aanname van gemiddeld 8 à 9 autoverkeersbewegingen per woning per dag is reëel (bron: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer, CROW, oktober 2007). In totaal gaat het dan om circa 18 extra verkeersbewegingen die lopen via de bestaande (heringerichte) aansluiting. Niet alle verkeersbewegingen vinden 's avonds en in het donker plaats. Dat er met de nieuwbouw extra verkeer over de aansluiting gaat, wordt niet ontkend. Echter, gelet op het eerder gestelde kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de toename van hinder voor de omgeving relatief beperkt zal zijn.

Wat betreft de verkeersveiligheid het volgende. De 's-Heerenhoeksedijk kent ter plaatse van de aansluiting, die binnen de bebouwde kom gelegen is, een 50 km/uur-regime. Zoals eerder aangegeven, zullen als gevolg van de nieuwbouw circa 18 extra verkeersbewegingen per dag over de aansluiting plaatsvinden, waarbij mag worden aangenomen dat deze bewegingen zich op de dijk in twee richtingen verspreiden. Op de 's-Heerenhoeksedijk/Kuijpersdijk bedraagt de verkeersintensiteit circa 3700 motorvoertuigen per etmaal. De toename van 18 verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw is zo gering dat de invloed op de verkeersdruk verwaarloosbaar is. Verder is de aansluiting op de dijk overzichtelijk; het vrije zicht op de verkeerssituatie wordt niet belemmerd. Voertuigen moeten vanuit een haakse positie invoegen. Gelet op het hiervoor beschrevene is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een verkeersonveilige situatie.

Voor een eventuele tegemoetkoming in schade als gevolg van de gewijzigde ruimtelijke situatie kan, zoals bekend, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een beroep worden gedaan op artikel 6.1 Wro.

Beeldkwaliteitplan

- ad 3. Per abuis zit er een discrepantie tussen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De maximale goothoogte zal 3,5 meter gaan bedragen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Noodzaak

- ad 4. Dat er momenteel binnen 's-Heerenhoek bouwgrond beschikbaar is, wil niet zeggen dat er elders geen nieuwbouwmogelijkheden mogen worden gecreëerd. Zeker daar waar het herstructurering/inbreiding betreft. Uiteraard dient wel de nodige zorgvuldigheid in acht te worden genomen. Niemand is gebaat bij bouwen voor leegstand. De gemeente wil zeker geen potentiële dorpsvernieuwingslocaties en half ontwikkelde nieuwbouwlocaties creëren. Locatieomstandigheden kunnen echter aanleiding zijn om, buiten het reeds aanwezige woningbouwaanbod, op beperkte schaal woningbouw toe te staan. In casu is dit het geval. Aan de Werrilaan 2/4 stond tot enkele jaren terug verouderde bebouwing. Oorspronkelijk uitgangspunt van de gemeente was dat in eenzelfde stijl vervangende nieuwbouw zou worden gerealiseerd. Initiatieven hiertoe kwamen echter, mede vanwege een tekort op de begroting, niet van de grond. Om uit de impasse te raken, en tot de gewenste dorpsvernieuwing te kunnen komen, is het oorspronkelijke uitgangspunt losgelaten en heeft de gemeente ingestemd met het nu voorliggende plan: de bouw van één woning op de locatie Werrilaan 2/4 en twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk. Dit plan, dat de gemeente ruimtelijk acceptabel vindt, is financieel wel haalbaar. Aangezien ter plaatse twee woningen zijn gesloopt, neemt met de ontwikkeling de totale woningvoorraad van het dorp met één woning toe. De invloed hiervan op de woningmarkt is nihil. De twee bouw kavels aan de 's-Heerenhoeksedijk zullen door de initiatiefnemers in de markt worden gezet. Het hier geboden woonmilieu, inbreiding in een oud dijklint, is wezenlijk anders dan die in de nieuwbouwwijk De Blikken. Hoewel in beide gevallen sprake is van kavels voor vrijstaande woningen worden kopers met verschillende woonwensen aangesproken.
- Voor de gemeente Borsele geldt inderdaad dat na 2015 de woningbouwbehoefte gaat afvlakken. Echter, voor 's-Heerenhoek wordt ook na dit jaartal nog een lichte bevolkingsgroei verwacht. Dit gegeven, en het feit dat de gezinsverdunding verder

doorzet, betekent dat de komende jaren in 's-Heerenhoek een woningbouwbehoefte blijft bestaan.

Gemeentelijk beleid

- ad 5. Zoals onder ad 4. beschreven, maakt de nieuwbouw van de twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk de herontwikkeling van een vervallen ruimtelijke situatie financieel mogelijk. In die zin draagt de ontwikkeling bij aan een goed leefklimaat en is van strijd met de gemeentelijke Woonvisie geen sprake.
- ad 6. Het aangehaalde collegebesluit dateert van november 2010. Bij besluit van 23 maart 2010 heeft het college echter al haar medewerking voor de (her)ontwikkeling van de locatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk toegezegd. Bovendien zit in het collegevoorstel van november 2010 een voorbehoud dat ook in dorpen waar de gemeente zelf bouwgronden voorradig heeft, medewerking wordt verleend aan "inbreidingsplannen (dorpsvernieuwing) en plannen die aanvullend zijn op onze eigen plannen". Ook in het licht van het huidige collegebeleid zou medewerking worden toegezegd aan (her)ontwikkeling van de locatie 's-Heerenhoeksedijk/Werrilaan. Verder wordt in de zienswijze beweerd dat de gemeente de initiatiefnemer financieel bevoordeelt ten koste van de gemeenschap. Voor de reactie van de gemeente hierop verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie op de zienswijze van Indiener A onder ad 8..
- Het is niet te zeggen of de twee nieuwbouwkavels gekocht worden door kopers die anders een kavel in de De Blikken II zouden verwerven. De ruimtelijke situatie, en daarmee mogelijk de kopers die worden aangesproken, verschilt wezenlijk. Het is dus speculeren of de gemeente als gevolg van deze ontwikkeling renteverlies gaat leiden.
- ad 7. De gemeente deelt die opvatting niet. Zij handelt in deze in de lijn van het gemeentelijke beleid.

Verzoek

- ad 8. De gemeente blijft bij haar standpunt dat de beoogde woninbouwontwikkeling aan de 's-Heerenhoeksedijk past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. Zij ziet in de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan/beeldkwaliteitplan niet vast te stellen c.q. deze op het omstreden punt aan te passen.

Planschadeclaim

- ad 9. De indiener van de zienswijze heeft uiteraard het recht om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, die de omstreden nieuwbouw mogelijk maakt, een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Door de Borselse gemeenteraad is voor de afhandeling van dergelijke claims een procedureverordening vastgesteld.

Conclusie

De goethoogte van de beoogde nieuwbouw aan de 's-Heerenhoeksedijk wordt op maximaal 3,5 meter gesteld. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Verder worden er bij de vaststelling, als gevolg van de zienswijze, geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmings- en beeldkwaliteitplan doorgevoerd.

Indiener C

Brief van 15 maart 2011

Zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

Historische linten

1. Door de bouw van de 2 woningen komt de openheid van het landschappelijke karakter van de historische linten in het geding.

Beperking woongenot

2. Er vindt een onevenredige aantasting plaats van het woongenot. Indiener van de zienswijze heeft nu een vrij uitzicht. Toen hij nieuw ging bouwen (1997) is hem verteld

dat er aan de voorzijde nooit gebouwd ging worden in verband met een oude vuilstort. Ook al staan de woningen aan de rand van de voormalige vuilstort, de nodige verontreiniging zal zeker aanwezig zijn. De nieuwbouw leidt tot een beperking van vrij uitzicht en privacy. Daarnaast zal de nieuwe ontsluiting van de woningen overlast veroorzaken door autokoplampen die binnen schijnen. Dit leidt tot waardevermindering van de woning. Los daarvan ontstaan ter plaatse verkeersonveilige situaties en geluidsoverlast.

Beeldkwaliteitplan

3. In het beeldkwaliteitplan staat een goothoogte van 3,5 meter vermeld, terwijl op de bestemmingsplankaart een goothoogte van 4 meter staat opgenomen.

Noodzaak

4. Binnen de kern 's-Heerenhoek (De Blikken II, Amac-terrein, 's-Heerenbosch) zijn nog diverse bouw mogelijkheden aanwezig die niet benut zijn. De noodzaak om nieuwe bouwgrond te creëren is niet aanwezig. De aankoop van dure grond op de hoek Werrilaan is geen reden om de initiatiefnemers (de heren Bek en Paree) geld terug te laten verdienen door de bouw van twee woningen tegenover de indiener van de zienswijze. Dit op grond die voor een schijntje is gekocht. De gemeente laat hiermee een flinke som geld voor zichzelf liggen.

Gemeentelijk beleid

5. Gewezen wordt op het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 30 november 2010 inhoudende een wijziging van het beleid voor planologische medewerking ten aanzien van woningbouw door derden. Daarbij is besloten 'in principe' geen medewerking te verlenen aan woningbouwinitiatieven van derden in kernen waar de gemeente zelf bouwgrond voorradig heeft. Meer duidelijkheid moet worden verschaft waarom de gemeente heeft afgewogen aan woningbouw aan de 's-Heerenhoeksedijk medewerking te verlenen, met name in hoeverre de relatief goedkoop aangekocht landbouwgrond (volkstuinten) als dure bouwgrond voor initiatiefnemer voordeel oplevert ten koste van de gemeenschap. Hierdoor gaat de gemeente immers renteverlies lijden.
6. Met de voorgenomen vaststelling wordt op meerdere punten afgeweken van het gemeentelijke beleid.

Verzoek

7. Verzocht wordt om het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" niet vast te stellen of aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze. Idem voor het beeldkwaliteitplan voor 2 woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

Planschadeclaim

8. Mocht de vaststelling doorgang vinden dan is de indiener van de zienswijze van plan een planschadeclaim ex artikel 6.1 Wro bij de gemeente in te dienen.

Overwegingen/reacties

Historische linten

- ad 1. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van Indiener B onder ad 1..

Beperking woongenot

- ad 2. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van Indiener B onder ad 2.. Daarnaast wordt opgemerkt dat, met oog op de bestemmingswijziging, bodemonderzoek op de beoogde woningbouwlocatie heeft plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

Beeldkwaliteitplan

- ad 3. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van Indiener B onder ad 3..

Noodzaak

- ad 4. Dat er momenteel binnen 's-Heerenhoek bouwgrond beschikbaar is, wil niet zeggen dat er elders geen nieuwbouwmogelijkheden mogen worden gecreëerd. Zeker daar waar het herstructurering/inbreiding betreft. Uiteraard dient wel de nodige zorgvuldigheid in acht te worden genomen. Niemand is gebaat bij bouwen voor leegstand. De gemeente wil zeker geen potentiële dorpsvernieuwinglocaties en half ontwikkelde nieuwbouwlocaties creëren. Locatieomstandigheden kunnen echter

aanleiding zijn om, buiten het reeds aanwezige woningbouwaanbod, op beperkte schaal woningbouw toe te staan. In casu is dit het geval. Aan de Werrilaan 2/4 stond tot enkele jaren terug verouderde bebouwing. Oorspronkelijk uitgangspunt van de gemeente was dat in eenzelfde stijl vervangende nieuwbouw zou worden gerealiseerd. Initiatieven hiertoe kwamen echter, mede vanwege een tekort op de begroting, niet van de grond. Om uit de impasse te raken, en tot de gewenste dorpsvernieuwing te kunnen komen, is het oorspronkelijke uitgangspunt losgelaten en heeft de gemeente ingestemd met het nu voorliggende plan: de bouw van één woning op de locatie Werrilaan 2/4 en twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk. Dit plan, dat de gemeente ruimtelijk acceptabel vindt, is financieel wel haalbaar. Aangezien ter plaatse twee woningen zijn gesloopt, neemt met de ontwikkeling de totale woningvoorraad van het dorp met één woning toe. De gemeente kan zich voorstellen dat omwonenden bezwaren hebben tegen de nieuwbouw van woningen op een tot nu toe onbebouwd perceel, maar zij staat op het standpunt dat haar afweging in deze verantwoord en legitiem is. Ook de omwonenden hebben baat bij het feit dat de hoek Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk wordt opgeknapt. Ten aanzien van de reactie dat de gemeente geld voor zichzelf laat liggen wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer, conform het bepaalde in de 'grondexploitatiewet', verplicht is bijdrage te dragen aan een financiële reserve van de gemeente, de zogenaamde "kwaliteitsreserve openbare ruimte". De gelden uit deze reserve komen ten goede aan de gemeenschap. Of de gemeente als gevolg van de twee nieuwe kavels aan de 's-Heerenhoeksedijk renteverliezen gaat lijden op haar nieuwbouwkavels is speculeren.

Gemeentelijk beleid

- ad 5. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van Indiener B onder ad 6..
- ad 6. De gemeente deelt die opvatting niet. Zij handelt in deze in de lijn van het gemeentelijke beleid.

Verzoek

- ad 7. De gemeente blijft bij haar standpunt dat de beoogde woninbouwontwikkeling aan de 's-Heerenhoeksedijk past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. Zij ziet in de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan/beeldkwaliteitplan niet vast te stellen c.q. deze op het omstreden punt aan te passen.

Planschadeclaim

- ad 8. De indiener van de zienswijze heeft uiteraard het recht om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, die de omstreden nieuwbouw mogelijk maakt, een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Door de Borselse gemeenteraad is voor de afhandeling van dergelijke claims een procedureverordening vastgesteld.

Indiener D

Brief van 20 maart 2011

Zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van twee woningen aan de 's-Heerenhoeksedijk.

Historische linten

- 1. Door de bouw van de 2 woningen verdwijnt het historisch lint.

Beperkt woongenot

- 2. Indiener heeft zijn woning gekocht vanwege een redelijk vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. Door de bouw van de woningen wordt het uitzicht aan de voorzijde en de privacy zeer beperkt. De ontsluiting van de woningen leidt tot overlast vanwege autokoplampen die via het zijraam binnenschijnen. Dit alles leidt tot waardevermindering van zijn woning.

Noodzaak

3. De noodzaak voor de bouw van de twee woningen ontbreekt, omdat er meer dan voldoende kavels beschikbaar zijn in De Blikken II.

Planschadeclaim

4. Mocht de plannen, ondanks alle bezwaren, tot stand komen dan is de indiener van de zienswijze van plan een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen.

Overwegingen/reacties

Historische linten

- ad 1. Het historische lint zal niet verdwijnen. Wel verandert voor het betreffende gedeelte de ruimtelijke situatie. De gemeente staat echter op het standpunt dat dit op verantwoorde wijze plaats vindt. Zie verder de reactie op de zienswijze van Indiener B onder ad 1..

Beperkt woongenot

- ad 2. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van Indiener B onder ad 2..

Noodzaak

- ad 3. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van Indiener B onder ad 4..

Planschadeclaim

- ad 4. De indiener van de zienswijze heeft uiteraard het recht om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, die de omstreden nieuwbouw mogelijk maakt, een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Door de Borselse gemeenteraad is voor de afhandeling van dergelijke claims een procedureverordening vastgesteld.

Hoorzitting

Op 29 maart 2011 is door de “Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen” een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. Hiervan is verslag gemaakt.