

gemeente
BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020".

-0-

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 21 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 30 januari tot en met 11 maart 2020 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Staatscourant en in het Gemeenteblad van 29 januari 2020. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BESLUIT

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening word(t)en:

- A. het bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020" (NL.IMRO.0654.BPHKTHVS2020-0003) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- B. de bijbehorende ondergrond op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- C. 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 7 mei 2020,

de griffier,

de voorzitter,

Gemeenteraad	datum 07-05-2020
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennisg. aangenomen	paraaf
	



Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z19.001410



Nummer raadsvoorstel 7
Raadsvergadering 7 mei 2020
Portefeuillehouder Wethouder Weststrate

Onderwerp Raadsvoorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020"

Geachte raad,

Hiermee leggen wij u een voorstel over bovengenoemd onderwerp aan u ter besluitvorming voor.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. het bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020" (NL.IMRO.0654.BPHKTHVS2020-0003) conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen;
2. de bijbehorende ondergrond op basis van het Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) vast te stellen, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

AANLEIDING EN DOEL

Aan de Vinningestraat/Achterweg in Hoedekenskerke ligt al geruime tijd een locatie braak. In het verleden hebben hier 12 woningen gestaan. Woningcorporatie Beveland Wonen (voorheen R&B Wonen) heeft het voornemen om op deze locatie vijf Tiny Houses voor de sociale huur te realiseren. Rondom deze kleine woningen wordt een groene, parkachtige omgeving aangelegd. Dit parkje wordt openbaar toegankelijk. In de "Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2018-2022", die de gemeente met de woningcorporatie is aangegaan, staat dat zij tot en met 2022 minimaal 2 pilots draait met betrekking tot alternatieve woonvormen. De thans voorgestane ontwikkeling is een van deze pilots.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening "Kern Hoedekenskerke 2013". Onder meer wijzigt de woningtypologie en de situering van de woningen. Om die reden is een bestemmingsplanherziening voorbereid.

ARGUMENTEN

Woonvorm Tiny Houses

Een Tiny House is een nieuwe woonvorm. Tiny Houses worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren met een kleinere ecologische voetafdruk dan bij een 'gewone' woning. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House heeft een bruto vloeroppervlak van maximaal 50 m², is idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd. Een Tiny House wordt permanent bewoond.

Beveland Wonen wil meer differentiatie in haar woningbezit en duurzame woonconcepten en alternatieve woonvormen aanbieden. Tijdens een brainstormsessie met potentiële huurders is gebleken dat er voldoende vraag naar deze woonvorm is en daarmee een basis om daadwerkelijk vijf Tiny Houses te realiseren. Het betreft een pilot binnen de gemeente Borsele.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan, waarbij de regels toegesneden zijn op de beoogde situatie: een groene, parkachtige omgeving met daarin vijf Tiny Houses en een gezamenlijke (fietsen)berging /opslagplaats. In het parkje wordt een waterpartij gegraven, die functioneert als waterberging, maar deze kan bij vorst ook gebruikt worden om te schaatsen. Voor meer informatie over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling/het inrichtingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020" en het ontwerp besluit waren in de periode van 30 januari tot en met 11 maart 2020 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Hiervan is kennis gegeven door middel van een publicatie in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Derhalve heeft er ook geen hoorzitting van de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen" plaatsgevonden. Er is geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het plan.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Grondexploitatieovereenkomst

Met Beveland Wonen zijn afspraken gemaakt over onder meer de planologische procedure, de realisatie van het inrichtings-/bouwplan, de aan de gemeente te vergoeden kosten/leges en het onderhoud van het parkje. Deze afspraken zijn vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst).

Basis gebruik gronden voor groen/wonen en verlening omgevingsvergunning activiteit bouwen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden voor de beoogde inrichting en gebruik van de gronden. Verder kan op basis van het plan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de Tiny Houses.

FINANCIËN

Kostenverhaal geborgd/geen exploitatieplan vereist

Met het aangaan van de eerder genoemde grondexploitatieovereenkomst is voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening dat gemeentelijk kostenverhaal bij de ontwikkeling van een bouwplan verzekerd moet zijn. Het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, kan daarmee achterwege blijven.

Financiering ontwikkeling

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling, zowel de bouw van de Tiny Houses als de aanleg van het parkje, komt voor rekening van Beveland Wonen. Met de woningcorporatie is de principe-afspraken gemaakt dat de gemeente het groenonderhoud op zich neemt. De kosten voor het onderhoud zijn geraamd op circa 2.500 euro per jaar. De Buitendienst neemt het onderhoud van het parkje, binnen de bestaande personele/financiële capaciteit, mee in hun werkzaamheden. De gronden blijven in eigendom bij Beveland Wonen. Aangezien wij het beheer en onderhoud van het groen gaan uitvoeren, wordt er een recht van opstal gevestigd.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt deze gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd (beroepstermijn). Indien geen beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan daags na de beroepstermijn in werking. Er kan dan voor de bouw van de Tiny Houses een omgevingsvergunning worden verleend.

COMMUNICATIE

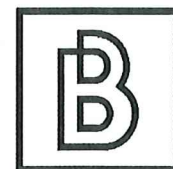
De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt door het plaatsen van publicaties in de Staatscourant, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

BESLUIT

Besloten wordt het bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020" ongewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het gestelde in het ontwerp raadsbesluit.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Er liggen geen stukken ter inzage.



gemeente
BORSELE

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D19.474540	Ontwerp bestemmingsplan "Kern Hoedekenskerke, gedeelte Tiny Houses Vinningestraat, 2020"
D20.490538	Ontwerp raadsbesluit

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

G.M. Dijksterhuis, burgemeester.

J.M. Jansen, secretaris.