

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012".

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 21 mei 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 voor een ieder digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.borsele.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De terinzagelegging is vooraf aangekondigd in de Bevelandse Bode en de Staatscourant van 25 januari 2012. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website geplaatst.

In de kennisgeving is, onder meer, 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 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. 26 maart 2012 ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen, worden geen redenen aanwezig geacht het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen aan te passen, uitgezonderd het expliciet uitsluiten van buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek.

BESLUIT

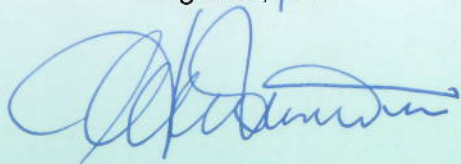
Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt/worden:

- A. niet tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen, met uitzondering van het expliciet uitsluiten van buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek. Dit conform de motivering zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel;
- B. op de kaart de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
 - direct aan de westzijde van het pand Stenevate 12 wordt een aanduidingsvlak voor bijgebouwen [bg] opgenomen;
 - in de legenda wordt de bouwaanduiding "[bg] bijgebouwen" toegevoegd;
- C. in de regels de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:

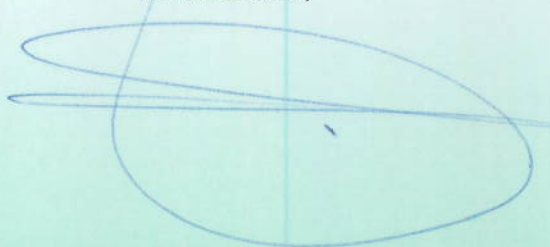
- p. 15, artikel 5.2.2: ingevoegd wordt een nieuwe regel (na sub g) die luidt: “in afwijking van het bepaalde onder sub g mogen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” vrijstaande bijgebouwen voor het verlengde van de achtergevel van de woning worden opgericht”;
 - p. 15, artikel 5.2.2: als gevolg van het voorgaande vindt een hernummering plaats;
 - p. 16, artikel 5.4.1: ingevoegd wordt een nieuwe regel (na sub a) die luidt: “het oprichten van buitenverblijven voor dieren ten behoeve van de dierenkliniek”;
 - p. 16, artikel 5.4.1: als gevolg van het voorgaande vindt een hernummering plaats;
- D. in de toelichting de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
- p. 9, 3^e alinea: aan het einde van de alinea wordt de volgende tekst toegevoegd: “Om eventuele geluidsoverlast, waarbij gedacht wordt aan blaffende honden, te voorkomen, worden buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek niet toegestaan.”;
 - p. 40, een na laatste zin: “Het gebruik [...] personen en het gebruik [...]” wordt gewijzigd in “Het gebruik [...] personen, het oprichten van buitenverblijven voor dieren ten behoeve van de dierenkliniek en het gebruik [...]”;
- E. in het bijlagenboek de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
- het exploitatieoverzicht wordt geactualiseerd;
- F. met in achtneming van de hiervoor vermelde aanpassingen het (digitale) bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” (NL.IMRO.0654.BPHZSV2012-0003) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- G. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- H. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;
- I. ingestemd met de bouwgrondexploitatie “Stenevate”;
- J. de uitgifteprijs in het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” als volgt vastgesteld:
- vrijstaande woning: € 225,--, exclusief BTW;
 - dierenkliniek: € 225,--, exclusief BTW;
- K. een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 1.023.051,--, exclusief BTW;
- L. na het woonrijp maken van het plangebied te zijner tijd een bedrag van € 2.500,-- per jaar structureel toegevoegd aan de betreffende beheersposten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2012,

de griffier, *plu.*



de voorzitter,



Nummer raadsvoorstel	B3
Raadsvergadering	7 juni 2012
Collegevergadering	21 mei 2012
Portefeuillehouder	Wethouder Schenk

Onderwerp Bestemmingsplan en richtlijnen beeldkwaliteit "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012"

Geachte raad,

Voorstel

Het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" maakt het planologisch-juridisch mogelijk om ten zuiden van de Stenevate maximaal 5 vrijstaande woningen te realiseren of maximaal 4 woningen en een dierenkliniek. De bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit geven, als aanvulling van de Welstandsnota Borsele, sturing aan het gewenste architectonisch beeld.

Wij stellen voor:

- A. om, op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, met uitzondering van het expliciet uitsluiten van buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek;
- B. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" gewijzigd vast te stellen;
- C. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van het besluit tot vaststelling geldt;
- D. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;
- E. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Stenevate";
- F. de uitgifteprijs in het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" als volgt vast te stellen:
 - vrijstaande woning: € 225,--, exclusief BTW;
 - dierenkliniek: € 225,--, exclusief BTW;
- G. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.023.051,--, exclusief BTW;
- H. na het woonrijp maken van het plangebied te zijner tijd een bedrag van € 2.500,-- per jaar structureel toe te voegen aan de betreffende beheersposten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting;
- I. de ter visie gelegde ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" vast te stellen.

Voorgeschiedenis

Op 12 januari 2010 heeft uw raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop van de woning Stenevate 12 met bijbehorende grond. Dit met oog op de toekomstige woningbouwontwikkeling van Heinkenszand. Ondertussen is, voor een gedeelte van de gronden, de ruimtelijke planvorming gereed. Nu de woonwijk Over de Dijk vrijwel voltooid is, wordt hiermee een eerste aanzet gegeven voor de verdere woningbouwuitbreiding van Heinkenszand.

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied heeft een omvang van circa 0,7 hectare. Voor wat betreft de beoogde inrichting van het gebied wordt verwezen naar figuur 6 en 7 (pagina's 9 en 10) van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. De bestaande woning Stenevate 12 is betrokken in de planvorming. Het perceel van deze woning heeft in de nieuwe situatie een iets andere vorm dan voorheen. Aan de voorzijde van het perceel is, ten behoeve van een

ruimtereservering voor een eventuele toekomstige ontsluiting van het achterliggende gebied, een deel van het perceel vervallen. Daarnaast is er in beperkte mate voortuin verloren gegaan voor de realisatie van een voetpad aan de zuidzijde van de Stenevate. Aan de achterzijde van het perceel is er echter tuin bijgekomen. De diepte van het perceel is daarmee gelijk getrokken aan die van de nieuwe percelen (totale diepte kavel: 45 meter).

Naast het woonperceel Stenevate 12 zijn 5 nieuwbouwkavels gepland. De beoogde nieuwbouw zal qua sfeer en verschijningsvorm aansluiten op de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Stenevate. Dat wil zeggen, Zeeuwse boerderijwoningen op ruime kavels (breedte kavels: 23 à 25 meter). Door de eigenaresse van de dierenkliniek (die thans aan de Stenevate 1 is gevestigd) is belangstelling getoond voor nieuwbouw op de hoekkavel aan de Zuidzaksedijk. Ruimtelijk-functioneel is hiertegen geen bezwaar, mits de bebouwing qua beeld aansluit bij de overige nieuwbouw, een goede perceelontsluiting wordt gerealiseerd en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien. Bestemmingsplanmatig is de nieuwvestiging van een dierenkliniek op betreffend perceel mogelijk gemaakt (variant 1). Mocht de nieuwvestiging om welke reden dan ook niet doorgaan dan kan het perceel worden aangewend voor woningbouw (variant 2).

De bestemmingsplanregeling is op het hiervoor beschreven ruimtelijk-functionele beeld afgestemd.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Vanuit beeldkwaliteit is het gewenst dat de nieuwbouw aan de Stenevate qua architectonische vormgeving passend is in haar omgeving. Zoals hiervoor reeds aan de orde gekomen, wordt daarbij – gelijk het bebouwingsbeeld aan de overzijde van de Stenevate – de realisatie van nieuwbouw in een traditioneel Zeeuwse bouwstijl (schuurboerderijen) voorgestaan. Om dit beeld te bewerkstelligen zijn beknopte richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit opgesteld. Na de vaststelling van deze richtlijnen door uw raad vormen deze, als aanvulling op de Welstandnota Borsele, de basis voor de welstandtoetsing van de ter plaatse beoogde bouwplannen.

Financiën

Geen exploitatieplan vereist

De beoogde bouwgronden zijn in eigendom van de gemeente. In de uitgifteprijzen van de grond is kostenverhaal verdisconteerd. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro is daarmee in casu niet vereist.

Uitgifteprijzen

In de Nota Grondbeleid 2011 is een aantal uitgangspunten voor het exploiteren van plannen vastgelegd. Zo dienen deze minimaal kostendekkend te zijn en moeten de uitgifteprijzen voor de bouwgrond marktconform zijn. De bouwgrondprijzen in de regio worden in dat kader nauwlettend gevolgd. De bouwgrondprijzen worden mede gerelateerd aan het voorzieningenniveau in de desbetreffende kern. In Heinkenszand en 's-Gravenpolder liggen deze dan ook hoger dan in andere Borselse kernen. In de uitgifteprijs is onder andere een toeslag van € 7,--/m² opgenomen ten behoeve van de Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte (instrument bovenplanse verevening).

Op basis van voorgaande uitgangspunten stellen wij voor de volgende bouwgrondprijzen vast te stellen:

- vrijstaande woning: € 225,--/m², exclusief BTW
- dierenkliniek: € 225,--/m², exclusief BTW

Bouwgrondexploitatie

Ten behoeve van het plan is een exploitatieopzet gemaakt, die een bijlage vormt bij dit raadsvoorstel. De opzet laat een positief saldo zien.

De woning Stenevate 12 is inmiddels verkocht. De opbrengst is verwerkt in de boekwaarde van de bouwgrondexploitatie.

Uitvoeringskrediet

Voor de uitvoering van het plan is een bruto krediet nodig van € 1.023.051,--, exclusief BTW. Deze uitgave wordt gedekt door de inkomsten van het plan.

Onderhoudskosten

Door de nieuwbouw worden extra belastingopbrengsten gegenereerd. Anderzijds zijn er ook extra onderhouds- en vervangingskosten aan onder andere groenvoorzieningen, riolering, wegen, afvalinzameling en lichtmasten. Wij stellen voor om, conform de Nota Grondbeleid 2011, de extra belastingopbrengsten te gebruiken ter dekking van de onderhouds-/vervangingskosten. De extra OZB opbrengst, na realisatie van de nieuwbouw, is geraamd op circa € 2.500,-- per jaar. De onderhoudskosten voor het nieuwe areaal komen hiermee vrijwel overeen. Nadat het plangebied woonrijp is gemaakt, moet een bedrag van € 2.500,-- per jaar structureel toegevoegd worden aan de betreffende beheersposten in de gewone begroting.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraak geweest. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" was in de periode 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het plan én de ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit op www.borsele.nl in te zien. Ook hebben de plannen gedurende de genoemde termijn voor iedereen 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 tervisielegging zijn met betrekking tot het bestemmingsplan vier zienswijzen ontvangen. De samenvatting en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex opgenomen. Deze bijlage met annex maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

De ontwerp richtlijnen beeldkwaliteit hebben niet tot zienswijzen geleid.

Hoorzitting

Op 26 maart 2012 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 bestemmingsplan

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

- de realisatie van een vrijstaand bijgebouw naast het pand Stenevate 12. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen vrijstaande bijgebouwen vóór (het verlengde van) de achtergevel van de woning toegestaan. De eigenaren van het betreffende pand

hebben te kennen gegeven naast hun woning (aan de zijde van het gemeentehuis) een carport/berging te willen realiseren. Gelet op de beoogde situering van het bijgebouw, zijde van de openbare ruimte (het Platewegje), heeft ons college hiertegen geen bezwaar en stellen wij voor de bestemmingsplanregeling zodanig aan te passen dat de bouw van de carport/berging planologisch-juridisch mogelijk wordt;

- het uitsluiten van buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek. Dit als gevolg van een ingediende zienswijze. Voor de motivering wordt verwezen naar de eerdergenoemde bijlage, behorend bij dit raadsvoorstel (onder indiener D, onder ad. 2, sub d).

Besluit

Besloten wordt:

- om niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, met uitzondering van het expliciet uitsluiten van buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek;
- het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate” gewijzigd vast te stellen;
- de richtlijnen beeldkwaliteit “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate” vast te stellen;

Ingestemd wordt met de genoemde uitgifteprijs, de bouwgrondexploitatie, het uitvoeringskrediet en het onderhoudsbudget. Een en ander conform het gestelde in de ontwerp raadsbesluiten.

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 Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012”;
- Annex “Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012””;
- Bouwgrondexploitatie “Stenevate”.

Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012"

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" was van 26 januari tot en met 7 maart 2012 voor een ieder digitaal raadpleegbaar. Daarnaast was het plan op het gemeentehuis van Borsele in te zien. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn vier zienswijzen ingediend. Hierna volgt steeds een puntsgewijze samenvatting van een zienswijze, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indiener A

Brief van 26 februari 2012

Zienswijze

1. Inspreker betreurt dat de nieuwbouw aan de Stenevate zijn uitzicht over de Platepolder deels zal ontnemen. Naar zijn mening zou aanwezige ruimtelijke contrasten beter benut moeten worden.
2. Inspreker geeft aan in te kunnen stemmen met de renovatie/reconstructie van het pand Stenevate 12.

Overwegingen/reacties

- ad 1. De gemeente erkent dat de woonsituatie van de inspreker wijzigt, aangezien tot nu toe onbebouwde gronden tegenover zijn woning worden bebouwd. In Nederland bestaat echter geen 'recht op vrij uitzicht', anders zou er vrijwel nergens meer nieuwbouw kunnen worden opgericht. De gemeente staat op het standpunt dat het beoogde nieuwbouwplan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Inspreker stelt dat ruimtelijke contrasten beter kunnen worden benut. Als daarmee wordt gedoeld op het verder onbebouwd laten van het plangebied kan de gemeente zich daarin niet vinden. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid op het gebied van volkshuisvesting. Voor Heinkenszand, de grootste plaats van de gemeente, wordt de komende jaren nog groei voorzien. Nu de woonwijk Over de Dijk vrijwel voltooid is, dienen nieuwe woningbouwgronden te worden gecreëerd. De Platepolder is, gelet op de ruimtelijke opbouw van Heinkenszand, daarvoor het meest voor de hand liggend. In de "Structuurvisie gemeente Borsele 2009 – 2014", waarin de ruimtelijke visie op de gemeente voor genoemde periode is verwoord, is deze uitbreidingsrichting van het dorp expliciet opgenomen. Het plangebied, dat slechts een beperkt deel van de Platepolder beslaat, valt overigens binnen de zogenaamde 'rode contour' van de provincie en wordt daarmee beleidsmatig gezien als inbreiding en niet als uitbreiding. Vanuit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is een efficiënte invulling van de ruimte, uiteraard met respect voor omgevingskwaliteiten, gewenst. Hieronder valt het bouwen in én direct aansluitend aan de bebouwde kom. Het realiseren van open ruimten binnen een nieuwbouwplan dient doelmatig te zijn. Daarvoor dienen er ruimtelijke aanleidingen te bestaan. Aanleidingen om niet te bouwen langs de Stenevate ontbreken ons inziens.
- ad 2. Hiervan is kennisgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Indiener B

Brief van 28 februari 2012

Zienswijze

Inspreker betreurt dat de nieuwbouw aan de Stenevate haar uitzicht over de Platepolder deels zal ontnemen. Naar haar mening zou aanwezige ruimtelijke contrasten beter benut moeten worden.

Overwegingen/reacties

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van inspreker A, ad 1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Indiener C

Brief van 3 maart 2012

Zienswijze

1. Inspreker betreurt dat de nieuwbouw aan de Stenevate zijn uitzicht over de Platepolder deels zal ontnemen. Naar zijn mening zou aanwezige ruimtelijke contrasten beter benut moeten worden.
2. Inspreker geeft aan in te kunnen stemmen met de renovatie/reconstructie van het pand Stenevate 12.

Overwegingen/reacties

- ad 1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van inspreker A, ad 1.
ad 2. Hiervan is kennisgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Indiener D

Brief van 4 maart 2012

Zienswijze

Beeldkwaliteit

1. Inspreker geeft aan verheugd te zijn dat de geplande nieuwbouw qua verschijningsvorm en sfeer zal aansluiten op de bestaande nieuwbouw (huisnummers 19 tot en met 27).
Variant 1 (Wonen en dierenkliniek) versus variant 2 (Wonen)
2. Inspreker is van mening dat een dierenkliniek niet past op de beoogde locatie. Zijn inziens gaat het college voorbij aan de volgende aspecten:
 - a. De onderhavige dierenkliniek heeft een bestand van 250 cliënten en zal veelvuldig worden bezocht voor behandeling van dieren dan wel het ophalen van voeding en medicijnen.
 - b. In tegenstelling tot de opvatting van het college zal er wel degelijk een verkeersaantrekkende werking van de dierenkliniek uitgaan en zal een knelpunt ontstaan bij de oversteekplaats van de Zuidzaksedijk. De Stenevate is een drukke ontsluitingsweg en de aantallen fietsers en wandelaars die oversteken vanaf de Zuidzaksedijk zijn aanzienlijk. Door de ontsluiting van de dierenkliniek nabij de oversteekplaats te situeren zal een verkeersonveilige situatie ontstaan.
 - c. Inspreker geeft in overweging om de eis van 8 parkeerplaatsen op eigen erf voor de dierenkliniek aan te scherpen, aangezien gegarandeerd 3 van de 8 parkeerplaatsen door eigen personeel in gebruik worden genomen.
 - d. Inspreker spreekt zijn zorg uit dat in de toekomst mogelijk buitenverblijven worden gerealiseerd bij de dierenkliniek. Inspreker geeft de raad in overweging, gelet op de situering van de kliniek in een (toekomstige) woonomgeving, vast te leggen dat overnachten van dieren ter observatie of recovery enkel in afgesloten binnenverblijven mag plaatsvinden.

Inrichting openbare ruimte

3. Inspreker houdt een pleidooi om ook aan de zuidzijde van de Stenevate een fietspad aan te leggen. Dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid, zodat:

- fietsers vanuit het dorp richting de Zuidzaksedijk/Nisse niet meer over hoeven te steken, maar veilig kunnen doorfietsen;
- fietsers vanuit het dorp richting Over de Dijk I en de fietstunnel kunnen doorfietsen tot aan de Zuidzaksedijk en daar veilig stil kunnen staan om over te steken.

Samenvattend

4. Inspreker geeft de raad in overweging het ontwerp bestemmingsplan aan te passen door:
 - variant 1 (nieuwvestiging dierenkliniek) te schrappen;
 - bij handhaving van variant 1 aanvullende eisen te stellen ten aanzien van parkeergelegenheid en overnachting van dieren in de kliniek;
 - aan de zuidzijde van de Stenevate een fietspad aan te leggen om de bestaande verkeersonveilige situatie ter hoogte van de raadsboerderij weg te nemen.

Overwegingen/reacties

Beeldkwaliteit

ad 1. Hiervan is kennisgenomen.

Variant 1 (Wonen en dierenkliniek) versus variant 2 (Wonen)

ad 2. In tegenstelling tot de inspreker is de gemeente van mening dat een dierenkliniek op de beoogde locatie wel passend is. Hieronder motiveren we dat dit standpunt nader analoog aan de aangedragen punten van de inspreker.

- a. Een uitgebreid klantenbestand wil niet zeggen dat de klanten regelmatig (wekelijks/maandelijks) een beroep doen op de dierenkliniek. Momenteel heeft de kliniek, die thans aan de Stenevate 1 is gevestigd, een gemiddeld dagelijks bezoekersaantal van 5 à 10. Op maandag en vrijdag is het drukker (20 à 25), maar dan is de kliniek ook langer geopend. De bezoekers verspreiden zich over de dag. Het komt zo af en toe voor dat 2 à 3 mensen tegelijk aanwezig zijn en zeer sporadisch een paar meer. Een groot aantal van de bezoekers die dierenvoeding of medicijnen ophalen, komt echter per fiets of lopend. Het is de intentie dat de dierenkliniek in de toekomst, met de komst van een 2^e dierenarts, nog enigszins groeit. Zelfs als er een verdubbeling van het bezoekersaantal gaat plaatsvinden, staat de gemeente op het standpunt dat dit op de beoogde locatie goed afgewikkeld kan worden.
- b. De gemeente heeft niet gesteld dat er geen verkeersaantrekkende werking is van de dierenkliniek, wel dat deze beperkt zal zijn. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde ten aanzien van de bezoekersaantallen. De Stenevate is, zoals de indiener ook stelt, een belangrijke ontsluitingweg van het dorp. Het verkeer van/naar de dierenkliniek is, afgezet tegen het totaal aantal verkeersbewegingen op de Stenevate, beperkt. Bovendien is de dierenkliniek momenteel reeds aan de Stenevate gevestigd.

Anders dan de indiener staat de gemeente op het standpunt dat er met de nieuwvestiging van de dierenkliniek nabij de Zuidzaksedijk geen verkeersonveilige situatie wordt gecreëerd. Het straatdeel waarvoor een 30 km/uur-regime geldt, wordt uitgebreid tot vóór de dijk (gezien vanuit de Drieweg). Door bebording en belijning op het wegdek wordt het autoverkeer geattendeerd op de 30 km/uur-zone. In dergelijke zone kan verkeer goed gemengd worden. Verder is er ter plaatse sprake van de aansluiting van de Zuidzaksedijk sprake van een zeer overzichtelijke situatie. De ontsluiting van de dierenkliniek komt bovendien niet direct op de Stenevate uit, maar sluit aan op de Zuidzaksedijk. Vanaf daar voegt het verkeer, vanuit rechtstand, in op de Stenevate. Conflicten tussen verschillende verkeerssoorten, als gevolg van verkeer van en naar de dierenkliniek, worden derhalve niet verwacht.

- c. Bij het bepalen van parkeernormen maakt de gemeente Borsele gebruik van gegevens uit de publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering", die wordt uitgegeven door CROW. CROW is het nationale kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Een dierenkliniek staat niet expliciet genoemd in de

betreffende publicatie. Wel is er een rubriek 'arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut'. De parkeernorm voor deze functie is, per behandelkamer, gesteld op minimaal 1,5 parkeerplaats en maximaal 2 parkeerplaatsen, met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk. Uitgaande van 2 behandelkamers (2 dierenartsen) zou, volgens de genoemde normen, hier volstaan kunnen worden met 3 à 4 parkeerplaatsen. Gelet op de parkeerbehoefte van eigen personeel, datgene wat de indiener ook aan de orde stelt, acht de gemeente deze aantallen aan de lage kant en heeft zij de parkeernorm voor de dierenkliniek verhoogd naar minimaal 8 parkeerplaatsen op eigen erf. De gemeente staat op het standpunt dat het voorschrijven van dit parkeeraanbod, gelet op de eerder genoemde bezoekersaantallen en parkeerkencijfers, redelijk is.

- d. De initiatiefneemster van de dierenkliniek heeft aangegeven dat de overnachting van dieren enkel inpandig plaatsvindt en dat er bij de kliniek geen buitenverblijven voor dieren komen. De gemeente ziet geen bezwaar om dit, conform het verzoek van de indiener, expliciet in de bestemmingsplanregeling vast te leggen.

Inrichting openbare ruimte

- ad 3. De gemeente heeft kennis genomen van de zienswijze, maar heeft – een en ander overwegend – besloten hier niet in mee te gaan. Hierna wordt dit standpunt nader toegelicht.

Allereerst is in dit kader van belang dat het gedeelte van de Stenevate dat een 30 km/uur-regime kent, wordt uitgebreid. Het 30 km/uur-gebied zal, gezien vanuit de Drieweg, voor de aansluiting met de Zuidzaksedijk beginnen. De rijsnelheid van auto's op de Stenevate wordt daarmee vóór het oversteekpunt voor fietsers bij de Zuidzaksedijk al teruggebracht. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid.

Bij een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde van de Stenevate zijn enkel fietsers vanuit het dorp richting Nisse daadwerkelijk gebaat. Fietsers naar het fietstunneltje en fietsers komend vanaf de Zuidzaksedijk moeten sowieso de Stenevate oversteken. Het aantal fietsers vanuit het dorp richting Nisse is zeer beperkt (als het gemiddeld gaat om 2 of 3 fietsers per uur dan is de inschatting al hoog). Worden kosten (aanleg fietspad, minder uitgeefbare grond, minder aantrekkelijk ruimtelijk beeld) tegenover de baten gesteld dan zijn de baten naar onze mening te gering om de aanleg van een fietspad te kunnen verantwoorden. Hoewel de Stenevate een zeer belangrijke in-/uitvalsweg van het dorp is, is de verkeersfrequentie niet dusdanig hoog (het is geen stad) dat het voor fietsers moeilijk oversteken is. Uiteraard moet er wel eens gewacht worden op één of een aantal auto's voordat kan worden overgestoken, maar hoe bezwaarlijk is dat? Het is zo dat fietsers komend vanuit het dorp over hun schouder moeten kijken, voordat zij kunnen oversteken én dat oversteken vanuit rechtstand (hetgeen bij een oversteekplaats bij de Zuidzaksedijk gecreëerd kan worden) plezieriger zou zijn, maar ook hiervoor komt het kosten-/batenverhaal weer om de hoek kijken. Voor zover wij weten, hebben zich bij het oversteken over de Stenevate tot op heden geen ongelukken voorgedaan. De noodzaak voor een vrijliggend fietspad - en daarmee het creëren van een oversteekpunt bij de Zuidzaksedijk -, omdat er een levensgevaarlijke/onverantwoorde verkeerssituatie moet worden opgelost, is absoluut niet aan de orde.

Bij de aanleg van de Stenevate als nieuwe oostelijke ontsluitingsweg voor Heinkenszand werd het beeld van een 'romantische entree' voorgestaan. Dat wil zeggen, een kronkelend wegverloop en een breed, groen wegprofiel met laanbeplanting, begeleid door open, landelijk ogende bebouwing. Ons inziens zou de realisatie van een fietspad aan de zuidzijde van de Stenevate enigszins afbreuk doen aan het beeld van een 'romantische entree', omdat daarmee het oppervlakte aan verharding toeneemt. Vanuit ruimtelijk-kwalitatief oogpunt achten wij, temeer omdat het vanuit verkeersveiligheid niet nodig is, de realisatie van extra fietspad ongewenst.

Samenvattend

- ad 4. a. De zienswijze geeft geen aanleiding om de variant met de dierenkliniek (variant 1) te laten vervallen.

- a. Gezien het gestelde onder ad. 2, sub c acht de gemeente een parkeeraanbod van minimaal 8 parkeerplaatsen voor de dierenkliniek voldoende. Wel zijn wij bereid buitenverblijven voor dieren, ten behoeve van de dierenkliniek, expliciet uit te sluiten. De bestemmingsplanregeling zal hierop worden aangepast.
- b. De gemeente acht de realisatie van een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde van de Stenevate niet nodig c.q. vanuit ruimtelijk-kwalitatief ongewenst. De verkeersveiligheid op de Stenevate is naar haar mening niet in het geding.

Conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijze zullen buitenverblijven voor dieren, ten behoeve van de dierenkliniek, expliciet worden uitgesloten. Het bestemmingsplan wordt daartoe gewijzigd vastgesteld. Verder leidt de ingediende zienswijze niet tot wijzigingen.

Hoorzitting

Op 26 maart 2012 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.