

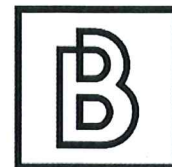


-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

de voorzitter,

219-000980
Dig.468186

Gerne	besloten
overeenk. voorstel	paraaf
voor kennisg. aangenomen	



gemeente
BORSELE

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel	7
Raadsvergadering	7 november 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Weststrate
Onderwerp	Voorstel tot ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kern Lewedorp, gedeelte Banjaardstraat, 2019"

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 Lewedorp, gedeelte Banjaardstraat, 2019" (NL.IMRO.0654.BPLDBJS2019-0002) 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

(Terzijde: Door de fusie is de naam R&B Wonen tijdelijk gewijzigd naar RWS. Deze wordt straks Beveland Wonen. In dit voorstel wordt voor nu nog de oude corporatienaam gehanteerd.)

In de periode 2019 – 2022 is woningcorporatie R&B Wonen van plan op diverse locaties binnen onze gemeente verouderde woningen te vervangen door nieuwbouw, de zogenaamde transformatieopgave. Aan de Banjaardstraat 2 – 32 in Lewedorp stonden zestien zorgwoningen (gestapeld over twee bouwlagen). Deze woningen zijn in 2018 gesloopt. Het voornemen is zeven grondgebonden sociale huurwoningen (één bouwlaag) op de thans braakliggende locatie terug te bouwen. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Onder meer moet de bestemming gewijzigd worden van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en wijzigt de situering van de rooilijn. Om die reden is een bestemmingsplanherziening voorbereid.

ARGUMENTEN

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan en maakt de beoogde situatie, de nieuwbouw van 7 levensloopbestendige en duurzame sociale huurwoningen, planologisch-

juridisch mogelijk. Daarnaast kan op basis van voorliggend plan een parkeerstrook voor de woningen worden aangelegd. Voor meer informatie over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan. De inhoud van de juridische regeling is specifiek afgestemd op het beoogde gebruik en de voorgestane bebouwing.

De perceelsvorm van de bestaande woning Banjaardstraat 34 wijzigt doordat grond wordt geruild met/aangekocht van R&B Wonen. Om die reden is deze woning, samen met de aangebouwde woning nr. 36, meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Qua bebouwingsbeeld vinden hier geen wijzigingen plaats. Wel maakt voorliggend bestemmingsplan het planologisch-juridisch mogelijk om ook op de gronden die onderdeel gaan uitmaken van het perceel Banjaardstraat 34 bijgebouwen te realiseren.

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Lewedorp, gedeelte Banjaardstraat, 2019" en het ontwerp besluit waren in de periode van 22 augustus tot en met 2 oktober 2019 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 Gemeentebled en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt. Tijdens de periode van terinzagelegging is in Lewedorp een informatiebijeenkomst gehouden over de beoogde ontwikkeling. Op deze bijeenkomst is ook het ontwerp bestemmingsplan en de procedure toegelicht.

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen 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 en koopcontract

Met R&B Wonen zijn afspraken gemaakt over onder meer de planologische procedure, de ontwikkeling van het bouwplan, de aan de gemeente te vergoeden kosten en leges en de verkoop van grond aan de gemeente. Deze afspraken zijn vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) en een koopcontract.

Basis verlening omgevingsvergunning activiteit bouw

Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden voor de vergunningverlening voor het beoogde bouwplan.

FINANCIËN

Geen exploitatieplan vereist

Aangezien gemeentelijk kostenverhaal met het afsluiten van de eerder genoemde grondexploitatieovereenkomst is verzekerd, kan de vaststelling van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1Wro, achterwege blijven.

Financiering ontwikkeling

De beoogde bouwplanontwikkeling is voor rekening van R&B Wonen. Verder verkoopt de woningcorporatie een kleine strook grond langs de Banjaardstraat voor € 1 de massa aan de gemeente. Zoals eerder vermeld, worden ter hoogte van de bouwlocatie een aantal langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Het hiervoor benodigde krediet heeft uw raad reeds beschikbaar gesteld.

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 het beoogde bouwplan vergunning worden verleend. Als alles volgens planning verloopt, verwacht R&B Wonen de nieuwbouwwoningen eind mei 2020 op te leveren. Kort daarna zal de gemeente de parkeerstrook aanleggen.

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 Lewedorp, gedeelte Banjaardstraat, 2019" ongewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het gestelde in het ontwerp raadsbesluit.

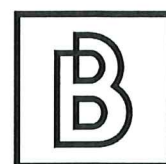
TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Er liggen geen stukken ter inzage.

BIJLAGE(N)

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

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
	Ontwerp bestemmingsplan "Kern Lewedorp, gedeelte Banjaardstraat, 2019"
	Verbeelding ontwerp bestemmingsplan "Kern Lewedorp, gedeelte Banjaardstraat, 2019"
	Ontwerp raadsbesluit voor voornoemd bestemmingsplan



gemeente
BORSELE

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

G.M. Dijksterhuis, burgemeester.

J.M. Jansen, secretaris.