

BESLUIT

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

- A. niet tegemoet gekomen aan de tegen het ontwerpbestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021" ingediende zienswijzen Z0001 en Z0002 . Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij het aangehechte raadsvoorstel behorende bijlage;
- B. ingestemd met de in het aangehechte raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen, zijnde:
 - a. het aanpassen van de voorgevellijn op de verbeelding.
 - b. De ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – bouwdiepte opgenomen maximale dieptemaat van 10 m verruimen naar 10,25 m.
- C. het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021" (NL.IMRO.0654.BPLDPW2021-(0003)) gewijzigd vastgesteld;
- D. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) de bijbehorende ondergrond vastgesteld, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
- E. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is nu met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 1 april 2021,

de griffier,

de voorzitter,



Raadsvoorstel

Zaaknummer:

Nummer raadsvoorstel

Raadsvergadering

1 april 2021

Portefeuillehouder

Wethouder Weststrate

Onderwerp

Bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021"

Geachte raad,

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

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. niet tegemoet te komen aan de tegen het ontwerpbestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021" ingediende zienswijzen Z0001 en Z0002. Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage;
2. akkoord te gaan met de in het raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve wijzigingen:
 - a. het aanpassen van de voorgevellijn op de verbeelding.
 - b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – bouwdiepte de opgenomen maximale dieptemaat van 10 m verruimen naar 10,25 m.
3. het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021" (NL.IMRO.0654.BPLDPW2021-(0003)) gewijzigd vast te stellen;
4. op basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
5. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is nu met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten.

AANLEIDING EN DOEL

In de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk West-Kraaijerpolder is aan de Postweg, op de hoek met de Tarwestraat en Klaverstraat, in Lewedorp al vele jaren een perceel bouwgrond beschikbaar voor de bouw van twee vrijstaande woningen of twee gestapelde woongebouwen met elk twee woningen. De planologisch juridische basis hiervoor is vastgelegd in het op 5 juni 2007 door ons vastgestelde uitwerkingsplan "Lewedorp, gedeelte Postweg".

Er is vanuit de markt nooit concrete belangstelling geweest om op deze bouwgrond de woningen te realiseren die op basis van het uitwerkingsplan zijn toegestaan. Wel zijn er de

afgelopen jaren door diverse ontwikkelaars meerdere ideeën aan de gemeente voorgelegd om te komen tot meer aaneengesloten woningbouw op deze bouwgrond. Door (markt)omstandigheden heeft dit echter nooit geleid tot een concreet verzoek. Tot nu. De huidige initiatiefnemer wil op het perceel acht aaneengesloten woningen realiseren. Wij hebben overleg gevoerd met initiatiefnemer over het bouwplan op zich, maar ook over de impact van een dergelijke verdichting voor de omgeving (m.n. eventuele parkeerdruk). In goed overleg is gekomen tot een zodanige inrichting van de bouwkevel dat er enerzijds sprake is van bouwplan, passend binnen de eisen van beeldkwaliteit en dat de instemming geniet van de dorpsbouwmeester. Anderzijds resteert er voldoende ruimte voor het aanbrengen van de benodigde openbare parkeerplaatsen (10 stuks) en achterpaden.

HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

Opzet bestemmingsplan

Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan gaat de planologisch juridische basis vormen voor de realisatie van acht aaneengesloten woningen, tien parkeerplaatsen en twee achterpaden aan de Postweg, op de hoek met de Tarwestraat en Klaverstraat.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021” was in de periode van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkensand. Omdat initiatiefnemer verzocht heeft om de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de acht woningen gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen heeft in bovengenoemde periode ook de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning activiteit bouw ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Heinkensand.

Van de terinzagelegging is kennisgegeven 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.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan/hoorcommissie bestemmingsplannen

Tijdens bovengenoemd termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking.

De samenvatting van en de reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage (antwoordnota), behorende bij dit raadsvoorstel, opgenomen en worden geacht onderdeel uit te maken van dit raadsvoorstel.

Op 1 februari 2021 heeft de hoorcommissie bestemmingsplannen digitaal zitting gehouden, waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge

toelichting te geven op hun zienswijzen. Een verslag van de hoorzitting is toegezonden aan de leden van de hoorcommissie bestemmingsplannen.

Conclusie m.b.t. de zienswijze

Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening is er geen aanleiding om aan de zienswijzen tegemoet te komen.

Ambtshalve aanpassingen/wijzigingen

Over de aanvraag omgevingsvergunning/ het bouwplan hebben wij veelvuldig overleg gevoerd met initiatiefnemer. Ook nog tijdens de tervisielegging van de ontwerpbesikking in bovengenoemde periode. Met als uitkomst dat het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan op onderdelen niet meer) in overeenstemming is met het voorgestane bouwplan. Of andersom geredeneerd, dat het voorgestane bouwplan op onderdelen niet passend is in het ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan.

Voorgevellijn verbeelding

In het uiteindelijke bouwplan is de voorgevel van de hoekwoningen geprojecteerd in de voorgevellijn zoals opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De voorgevel van de zes tussenwoningen ligt 25 cm terug t.o.v. de voorgevel van de hoekwoningen.

In artikel 4.2.2. onder d. van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat hoofdgebouwen met de voorgevel worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de verbeelding is aangegeven.

De zes tussenwoningen voldoen hier dus niet aan. Deze zijn gedacht 25 cm achter de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn.

Omdat het uit architectonisch oogpunt gewenst is (advies van dorpsbouwmeester) om een verspringing in de totale frontbreedte van de bouwmassa te hebben wordt voorgesteld om de voorgevellijn op de verbeelding ter plaatse van de zes tussenwoningen 25 cm terug te leggen ten opzichte van de hoekwoningen. De voorgevellijn zoals opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de hoekwoningen blijft ongewijzigd, waardoor de voorgevel van de hoekwoningen op 4 m uit de perceelsgrens wordt opgericht worden en de voorgevel van de tussenwoningen op 4,25 m.

Het bouwplan is zodanig aangepast dat de zijgevel van de hoekwoningen geplaatst wordt in het op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Een aanpassing van de grens van het bouwvlak aan de zijde van de Klaverstraat en de Tarwestraat is derhalve niet nodig.

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding -bouwdiepte

Ter plaatse van de hoekwoning hoek Postweg-Tarwestraat is op de verbeelding een bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding -bouwdiepte opgenomen. In artikel 4.2.2. onder k. van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-bouwdiepte' de afstand tussen de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn maximaal 10 meter bedraagt.

De betreffende hoekwoning kent, als gevolg van de gewenste architectonische verspringing van 25 cm van de hoekwoning t.o.v. de tussenwoningen, niet langer een bouwdiepte van 10 m, maar van 10,25 m.

Het is om die reden dat de in artikel 4.2.2. onder k genoemde afstand van 10 m moet worden vergroot naar 10,25 m.

de maximale dieptemaat van 10 meter die is toegestaan bij de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding -bouwdiepte moet worden vergroot naar 10,25m.

Artikel 4.2.2. onder k komt dan als volgt te luiden:

in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, sub j mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bouwdiepte' de afstand tussen de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn maximaal 10,25 meter bedragen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Tegen de ontwerpomgevingsvergunning activiteit bouw hebben wij, het college, een zienswijze ontvangen. Aangezien wij het bevoegd gezag zijn bij aanvragen omgevingsvergunning zullen wij deze zienswijze betrekken bij ons besluit inzake de aanvraag omgevingsvergunning tot het bouwen van acht woningen. Deze blijft derhalve in dit raadsvoorstel verder buiten beschouwing.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden voor de realisatie van acht aaneengesloten woningen, tien parkeerplaatsen en twee achterpaden aan de Postweg, op de hoek met de Tarwestraat en Klaverstraat. In vervolg hierop kan met toepassing van de coördinatieregeling, direct aansluitend op de besluitvorming over het bestemmingsplan door uw raad, door ons besluitvorming inzake de aangevraagde omgevingsvergunning plaatsvinden.

FINANCIËN

Met initiatiefnemer is een grondexploitatieovereenkomst en een koopovereenkomst aangegaan. Hierin zijn de afspraken vastgelegd met betrekking tot de bouw van acht aaneengesloten woningen, tien parkeerplaatsen en twee achterpaden aan de Postweg op de hoek met de Tarwestraat en Klaverstraat te Lewedorp.

Daarmee is voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) dat gemeentelijk kostenverhaal bij de ontwikkeling van een bouwplan verzekerd moet zijn. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarmee achterwege blijven.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na besluitvorming door uw raad over het bestemmingsplan wordt dit besluit gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Indien geen beroep tegen uw besluit wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt uw besluit daags na de beroepstermijn in werking.

COMMUNICATIE

Communicatie omtrent uw besluit is vastgelegd in de Wro en de Algemene wet bestuursrecht Uw besluit wordt door het plaatsen van publicaties in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.
Daarnaast worden de initiatiefnemer, de indieners van de zienswijzen en de dorpsraad Lewedorp op de hoogte gesteld van uw besluit.

BESLUIT

De raad besluit:

1. niet tegemoet te komen aan de tegen het ontwerpbestemmingsplan “Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021” ingediende zienswijzen Z0001 en Z0002 . Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage;
2. akkoord te gaan met de in het raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve wijzigingen:
 - a. het aanpassen van de voorgevellijn op de verbeelding.
 - b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – bouwdiepte de opgenomen maximale dieptemaat van 10 m verruimen naar 10,25 m.
3. het bestemmingsplan “Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021” (NL.IMRO.0654.BPLDPW2021-0003)) gewijzigd vast te stellen;
4. op basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
5. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is nu met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten.

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
	201201 ontwerpbestemmingsplan (Toelichting, bijlagen en Regels)
D20.510075	201201 Verbeelding
D21.550865	Zienswijze Indiener 1, geanonimiseerd
D21.550866	Zienswijze Indiener 2, geanonimiseerd
D21.551050	210401 raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
D21.551051	210401 Antwoordnota inzake zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021

**Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
“Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021”**

ANTWOORDNOTA

ONDERWERP	DATUM
Antwoordnota inzake zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021”	16-03-2021

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021” van de gemeente Borsele heeft , op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken (periode 10 december 202 t/m 21 januari 2021) voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld tijdens deze periode een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In een vertrouwelijke annex zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen opgenomen. In deze antwoordnota wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie.

Zienswijzen

Indiener Z0001

Brief van 15 januari 2021, ontvangen 19 januari 2021 (D21.532341)

Samenvatting:

Het bestemmingsplan zal extra parkeeroverlast in de buurt veroorzaken. In het bestemmingsplan is de realisatie van slechts 10 plaatsen opgenomen. Volgens de toelichting is er voor 6 parkeerplaatsen ruimte in de omringende woonstraten om deze parkeerdruk op te vangen. Op dit moment is het in de omliggende straten (Tarwestraat, Klaverstraat en Korenweg) al zeer druk met geparkeerde voertuigen waardoor de 6 parkeerplaatsen niet beschikbaar zijn. Er moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, zodat overlast en ergernis voorkomen kunnen worden.

Overwegingen/Reactie:

Deze opvatting wordt niet gedeeld. Bij de voorbereiding van de planontwikkeling is ook de parkeersituatie in de woonwijk/de omgeving, grenzend aan het plangebied beschouwd. Onze ervaring is dat in de woonwijk een overcapaciteit aan parkeermogelijkheden zit. Zo wordt er in de Burgemeester Lewestraat veel op eigen terrein geparkeerd zodat er nog plaatsen beschikbaar zijn op de rabatstrook in de straat. Aan de Zwarteessenstraat wordt nauwelijks geparkeerd. Aan één zijde van deze straat kan geparkeerd worden. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het onderhavige plangebied nog plaatsen beschikbaar aan de Postweg en in mindere mate aan de Korenweg. Deze wegen liggen namelijk allemaal in het 30km-zonegebied waarbij op de rijbaan geparkeerd mag worden.

In de praktijk wordt dit nu nauwelijks gedaan, terwijl hier wel ruimte/gelegenheid toe is. Dit maakt dat wij van oordeel zijn dat de voorgestane ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige parkeerdruk in de omgeving, grenzend aan het plangebied.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Indiener Z0002

Brief van 15 januari 2021, ontvangen 19 januari 2021 (D21.528643), aangevuld bij brief van 24 januari 2021, ontvangen op 25 januari 2021 (D21.532854)

Samenvatting:

De inhoudelijke argumenten, ingebracht in de ingediende inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan, zijn nog steeds valide en maken integraal onderdeel uit van de zienswijze. Ook de inhoudelijke argumenten over het aspect verkeersveiligheid en de duidelijke relatie die er is met betrekking tot het te wijzigen bestemming uit de e-mails van 13 en 17 november 2020 zijn nog steeds valide. Ook deze vormen een integraal onderdeel van de zienswijze. In een constructief gesprek met de wethouder/portefeuillehouder RO op 22 december 2020 heeft indiener zijn zorgen geuit met betrekking tot de verkeersveiligheid voor met name fietsers en voetgangers nabij de nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de locatie Klaverstraat-Scheldstraat, Postweg-Korenweg, Tarwestraat-Korenweg. De bijzonderheden van het wel en niet aanwezig zijn van stukjes fietspad en/of voetpad, en het hierbij totaal ontbreken van eenduidigheid alsmede de voorgenomen inrichting ter plaatse van de acht nieuw te bouwen woningen zijn hierbij onder de aandacht van de gemeente gebracht.

Inspreker vindt het teleurstellend dat, vier maanden na het indienen van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, de gemeente er niet in geslaagd is om voor deze relatief zeer kleine locatie, met een (duidelijke) uitleg te komen hoe de gemeente de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers ter plaatse van bovengenoemde locatie, en dan met name het hoekje ter plaatse van de Tarwestraat/Korenweg, gaat borgen.

In de omliggende straten zal de parkeerdruk toenemen door deze bestemmingsplanwijziging. Hierdoor ontstaat er een onoverzichtelijkere situatie die nadelig zal uitpakken voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid. Naar de mening van indiener kan het bestemmingsplan pas worden vastgesteld op het moment dat een goede verkeersveiligheid is geborgd.

Indien toch overgegaan wordt tot vaststelling van het bestemmingsplan dan het verzoek het college de opdracht mee te geven om het aspect 'verkeersveiligheid' op de in de zienswijze genoemde locatie adequaat op te pakken

Naast het aspect verkeersveiligheid is ook opgemerkt dat het ingediende bouwplan/de door het college ter visie gelegde ontwerpomgevingsvergunning op onderdelen afwijkt van de ter visie gelegde ontwerpbestemmingplan. Hiervoor is aandacht gevraagd in de zienswijze.

Overwegingen/Reactie:

In het (ontwerp) bestemmingsplan is, onder bijlage 2, het vooroverleg- en inspraakrapport "Voorontwerp bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte Postweg, 2021" opgenomen. In dit rapport is onder meer uitgebreid ingegaan op de inspraakreactie van de indiener van de zienswijze met betrekking tot de nog te realiseren parkeerstroken in de Tarwestraat en Klaverstraat. Er is geen aanleiding hier nu op terug te komen.

Het is correct dat in het constructieve gesprek met de wethouder/portefeuillehouder RO op 22 december 2020 indiener zijn zorgen geuit heeft met betrekking tot de verkeersveiligheid voor met

name fietsers en voetgangers nabij de nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de locatie Klaverstraat-Scheldstraat, Postweg-Korenweg, Tarwestraat-Korenweg.

Tijdens dit overleg is gesteld dat de mening van indiener dat het voorliggende bestemmingsplan leidt tot een verkeersonveilige situatie, niet gedeeld wordt. Het bestemmingsplan leidt niet tot een andere inrichting van de openbare ruimte van de gronden buiten het plangebied, dan al jaren wordt voorgestaan. Een openbare inrichting waarvan het ontwerp indertijd tot stand is gekomen in nauwe samenspraak (in werkgroepverband) tussen (verkeers-)deskundigen van de gemeente en externe deskundigen samen met bewoners, dorpsraad en andere maatschappelijke organisaties. Er kan dan ook gesproken worden over een inrichtingsplan dat breed gedragen wordt.

Desalniettemin is in het gesprek aangegeven dat het college zeer zeker niet onwelwillend staat tegenover het verzoek de verkeersveiligheid van de Postweg en de hierop aansluitende straten nader te beschouwen. Echter, op dit moment is er nog geen definitieve, woonrijpe verkeerssituatie te beschouwen, omdat de woonwijk nog in aanbouw is. Hierdoor kan momenteel niet gekomen worden tot een goede beschouwing. Niet tegengesproken wordt dat, nu er nog geen sprake is van een eindsituatie, dit in de huidige situatie soms kan leiden tot niet heldere verkeerssituaties. Dit is tijdelijk.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid Op het onderwerp “vermeende toename van de verkeersdruk” is reeds uitvoerig ingegaan in de *Overweging/Reactie* op de zienswijze van indiener Z0001 (zie hierboven). Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De constatering dat het bij de ontwerpomgevingsvergunning ter visie gelegde bouwplan op onderdelen afwijkt van de ter visie gelegde ontwerpbestemmingplan is correct.

Over de aanvraag omgevingsvergunning/ het bouwplan hebben wij veelvuldig overleg gevoerd met initiatiefnemer. Ook nog tijdens de tervisielegging van de ontwerpbesluitvorming in bovengenoemde periode. Dit heeft geleid tot bijstelling van het bouwplan, in die zin dat het ter besluitvorming voorliggend bouwplan in overeenstemming is met het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.