

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010".

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

Middels het aangehechte voorstel d.d. 31 augustus 2010 hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Borsele.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in de periode van 18 mei 2010 tot en met 29 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Heinkenszand.

Van de ter visielegging is vooraf bekendmaking gedaan in de Staatscourant en in de Provinciale Zeeuwse Courant van 17 mei 2010 en voorts langs elektronische weg.

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

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn zes zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking.

Met overneming van de motivatie door het college van 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. 6 juli 2010 ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen, worden redenen aanwezig geacht het bestemmingsplan deels aan te passen.

Het college van burgemeester en wethouders stellen daarnaast in het raadsvoorstel van 16 september 2010 voor om een enkele ambtshalve aanpassing door te voeren. De hieraan ten grondslag liggende motivering van het college, neergelegd in het hierboven aangehaalde voorstel, maakt de gemeenteraad tot de zijne.

B E S L U I T:

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

- A. op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen;
- B. in de toelichting ambtshalve enkele redactionele aanpassingen toegepast;
- C. op de plankaart ambtshalve de volgende wijziging toegepast: aan de westzijde van het schoolplein van de brede school is de plankaartgrens iets verschoven en is het bouwvlak voor de buitenberging aangepast;

- D. met in achtneming van de hiervoor vermelde aanpassingen, het ter visie gelegde bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" (projectnummer BS 4434) gewijzigd vast te stellen;
- E. de richtlijnen beeldkwaliteit "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" conform het ter visie gelegde ontwerp vast te stellen;
- F. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins kunnen worden verhaald;
- G. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010";
- H. de uitgifteprijs in het plan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" vast te stellen op € 180,00 per m² excl. BTW;
- I. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 7.780,00 structureel toe te voegen aan de betreffende beheersposten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2010,

de griffier,

de voorzitter,



Gemeenteraad	datum 16/9/10
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennisg. aangenomen	paraaf
	<i>[Handwritten signature]</i>

Raadsvergadering 16 september 2010

Voorstel B 6

Heinkenszand, 31 augustus 2010

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" en de bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit
(portefeuille wethouder Vermue)

Geachte raad,

Aanleiding/planopzet

Uw gemeenteraad heeft op 26 juni 2007 de "Kwaliteitsatlas Masterplan Ovezande" vastgesteld. Aanleiding voor deze kwaliteitsatlas was het zich aandienen van verschillende herstructureringsopgaven in de kern Ovezande. In dit kader speelt de nieuwbouw van een brede school aan de Oud Ovezandseweg, de nieuwbouw van een woonzorgcomplex aan het Willem Tellpad, woningbouw op de huidige schoollocatie en revitalisering van de buitenruimte in het gehele centrumgebied.

In het meest noordelijk gelegen deelgebied zal de brede school en het woonzorgcomplex worden ontwikkeld. De brede school zal op de plaats van de huidige sporthal worden gerealiseerd. Het woonzorgcomplex zal in de plaats van de aaneengesloten bebouwing aan het Willem Tellpad en de gestapelde woningen aan de Pastoor Fransestraat komen. Het perceel aan de Hoofdstraat 2A maakt ook onderdeel uit van het onderhavige deelgebied omdat hier ten behoeve van de brede school grondtransacties hebben plaatsgevonden en momenteel de gronden van een juiste bestemming en bouwregeling dienen te worden voorzien.

In het meest zuidelijke deelgebied is het de bedoeling de huidige basisschool te slopen. De opvallende locatie wordt gebruikt voor woningbouw, onder meer ter versterking van de centrum(gebied)functie in Ovezande.

De locatie kan grofweg in tweeën worden gedeeld. Het gedeelte grenzend aan de Burg. Andriessenstraat wordt ingevuld met woningen waarvoor geldt dat de bebouwing zoveel mogelijk een gesloten karakter moet hebben zodat een wandwerking ter plaatse ontstaat. Deze grond is in handen van R&B Wonen.

Het andere gedeelte direct grenzend aan de Mauritsstraat kan worden ingevuld met patiowoningen. Deze grond is in handen van de gemeente.

Exploitatie

De gronden ter plaatse van het Willem Tellpad/Pastoor Fransestraat zijn in het bezit van R&B Wonen. Voor de onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.4 Wro tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hiervoor is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

De overige gronden zijn alle in eigendom van de gemeente. Hiervoor geldt dat de kosten voor de grondexploitatie via de gronduitgifte worden geregeld. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien in die gevallen waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

Uitgifteprijzen

Met als uitgangspunt dat de plannen minimaal kostendekkend moeten zijn, maar ook rekening houdend met prijzen in andere dorpen, komen wij tot een grondprijs voor de woningen, gelegen aan het plein, van € 180,00 per m² excl. BTW.

Economische uitvoerbaarheid

De exploitatie komt ten laste van de algemene dienst. Het benodigde krediet hiervoor heeft uw raad reeds beschikbaar gesteld. Voor een kosten-batenoverzicht wordt verwezen naar de voor u ter inzage liggende stukken.

Onderhoudskosten

Door de realisering van het plangebied neemt het areaal openbare ruimte toe en daardoor dus de onderhoudslast. Het inrichtingsplan is inmiddels definitief en de totale kostenpost bedraagt € 7.780,00 per jaar. Nadat het plangebied woonrijp is gemaakt moet het bedrag structureel worden toegevoegd aan de betreffende beheersposten in de gewone begroting. De financiële last wordt opgevoerd bij de besprekingen voor de Kadernota.

Richtlijnen beeldkwaliteit

De richtlijnen beeldkwaliteit voor de herstructureringslocatie in het centrum van Ovezande vormen een aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota. De richtlijnen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van een 'spelregelset' wordt beoogd ruimtelijke samenhang te creëren, zowel binnen de buurt als in aansluiting op de bestaande kern.

De spelregels ten aanzien van de beeldkwaliteit gaan onder andere in op massa en dakvorm, de architectonische verschijningsvorm, de openbare ruimte en de gewenste overgang tussen openbare ruimte en privéterrein. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vier onderdelen: de brede school, het woonzorgcomplex, de woningen aan het plein en de omliggende openbare ruimte.

Maatschappelijke toetsing

Inspraak omtrent het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de periode van 9 maart 2010 tot en met 22 maart 2010. Gedurende de inspraakperiode zijn vier schriftelijke reacties ingediend. In het inspraakrapport is ingegaan op deze reacties. Het inspraakrapport is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 3.1.1. Bro-overleg

Gelijktijdig met de inspraak is het overleg met diverse overheidsinstanties opgestart. Dit overleg heeft overwegend instemmende reacties opgeleverd. Deze reacties zijn eveneens als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De beantwoording is neergelegd in hoofdstuk 7 van de toelichting op het bestemmingsplan. De uitkomsten van het artikel 3.1.1. Bro-overleg zijn meegenomen bij de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" en bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit hebben met ingang van 18 mei 2010 tot en met 29 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De samenvatting en de overwegingen/reacties op deze zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex, behorende bij dit raadsvoorstel, opgenomen en worden geacht hiervan onderdeel uit te maken. Bij de publicatie van de stukken op internet zal, in verband met bescherming van de privacy, deze annex achterwege worden gelaten.

Voorgesteld wordt om deels tegemoet te komen aan de zienswijzen. Voor de onderliggende motivering wordt verwezen naar de inhoud van de bijlage van het raadsvoorstel.

Hoorzitting

Op 6 juli 2010 is door de hoorcommissie bestemmingsplannen Borsele, bestaande uit vertegenwoordigers van alle raadsfracties, een hoorzitting 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 ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Ambtshalve wijziging:

Voorgesteld wordt om met de vaststelling de volgende ambtelijke wijziging door te voeren. De gemeente heeft een stukje grond kunnen aankopen van de eigenaren van het perceel Hoofdstraat 98A. Met deze aankoop wordt de perceelsgrens en daarmee de plangebiedgrens aan de westzijde van het schoolplein van de brede school recht getrokken. Tevens is het bouwvlak voor de buitenberging hierop aangepast.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- A. op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen;
- B. het ter visie gelegde bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" (projectnummer BS 4434) gewijzigd vast te stellen;
- C. de richtlijnen beeldkwaliteit "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" conform het ter visie gelegde ontwerp vast te stellen;
- D. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins kunnen worden verhaald;
- E. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010";
- F. de uitgifteprijs in het plan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" vast te stellen op € 180,00 per m² excl. BTW
- G. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 7.780,00 structureel toe te voegen aan de betreffende beheersposten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting.

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

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

F.A. Traas, loco-secretaris.

Besluiten uit de raad van donderdag 16 september 2010

De heer Akkerman maakt gebruik van het **spreekrecht van de publiek tribune**. Hij biedt de raadsvoorzitter een voorstel aan om snelheidsbeperkende maatregelen in Nieuwdorp te realiseren. De volgende raadsvergadering wordt over de wijze van behandeling van dit voorstel een standpunt genomen.

De notulen van de raadsvergaderingen van 1 en 22 juli 2010 worden met een paar tekstuele wijzigingen vastgesteld.

Het voorstel tot het vaststellen van de Verordening naamgeving en nummering gemeente Borsele 2010 en het wijzigen van de apv gemeente Borsele 2009 is door de raad aangenomen.

De raad heeft besloten om niet deel te nemen aan de **NV Economische Impuls Zeeland**. Alleen de Lokale Partij Borsele stemde tegen.

Voorstel tot het aanpassen van het delegatiebesluit leverde geen discussie op in de raad en is unaniem aangenomen.

Het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" en de bijbehorende richtlijnen beeldkwaliteit is unaniem door de raad aangenomen. De LPB en de VVD waren van mening dat 'de pap al was gestort' ten aanzien van locatie brede school en er nu geen bijna andere mogelijkheid meer is.

De raad heeft **krediet beschikbaar gesteld voor aankoop gronden aan de Korte Noordweg te Borssele**.

De raad heeft ingestemd met een **garantstelling voor voetbalvereniging Volharding in Ovezande**.

De Bouwverordening gemeente Borsele 2010 is door de raad vastgesteld. In het presidium zal worden besproken hoe deze verordening geëvalueerd gaat worden.

Het milieujaarverslag 2008 & 2009 is unaniem door de raad aangenomen.

De 1^e wijziging 2010 van de tarieventabel in de legesverordening is vastgesteld.

Ook de 8e begrotingswijziging 2010 is door de raad vastgesteld. Alleen de VVD stemde tegen de dekking van de gladheidsbestrijding.

Tijdens het **vragenuurtje** vraagt de heer De Visser – van Hoorn naar de dioxinemeting bij Thermpos. Wethouder Miermans antwoordt hierop dat er in het verleden bij bedrijven als TOTAL en EPZ geen dioxinemetingen zijn verricht omdat daar geen aanleiding toe was. Dat zit nooit standaard in een handhavingsprogramma van de provincie (de provincie is verantwoordelijk voor dergelijke metingen) Dioxinemetingen zijn complex, duur en moeilijk uit te voeren. Die metingen worden uitgevoerd als daar een vermoeden voor is. De handhaving bij de provincie is anders geregeld dan bij ons. Ze bezoeken bedrijven met een bepaalde frequentie. Die stellen ze vast aan de hand van een risicobeoordeling van een bedrijf wat uitgewerkt wordt in een toezichtplan. Hoe hoger het risico van een bedrijf wordt ingeschat hoe frequenter het bedrijf wordt bezocht.

Bij Thermphos is het risico nu hoger ingeschat en de handhaving op ongeveer bijna 500 uur is gesteld. Normaal staat voor een dergelijk bedrijf 150 uur op jaarbasis. De provincie meet nu drie keer daags gedurende 10 werkdagen. Eind oktober begin november zijn de resultaten bekend.

Aldus besloten
Heinkenszand, 16 september 2010

E.J. Gelok
Voorzitter

Ph.J.M. de Vree
Griffier

Wilt u weten wat er exact is besproken? Zie de raadsvergadering terug op www.borsele.nl.