

Raadsvergadering 16 juli 2009

Voorstel B 3

Gemeenteraad	datum 16/7/2009	
overeenkomstig voorstel B en W	besloten	
voor kennisgeving aangenomen	paraaf	

Heinkenszand, 16 juni 2009

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Kern Lewedorp 2009"
(portefeuille wethouder Vermue)

Geachte raad,

Inleiding

Als onderdeel van het project "Actualisering bestemmingsplannen" is voor de kern Lewedorp een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan vervangt in hoofdzaak het bestemmingsplan "Kern Lewedorp" uit 1986 en voorts een aantal andere bestemmingsplannen, gelegen binnen de gebouwde omgeving van Lewedorp. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan tevens het bestemmingsplan vervangen voor het sportterrein aan de Korenweg en het bestemmingsplan voor het kleine bedrijventerrein aan de Maalweg. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die per 1 juli 2008 is gaan gelden, zijn de gemeenten verplicht gesteld om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren en voor gebieden waar geen geldig bestemmingsplan voor aanwezig is, een bestemmingsplan vast te stellen.

Planopzet

Het bestemmingsplan voor de kern Lewedorp wordt aangeduid als een beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Met de nieuwe Wro is ook de ministeriële regeling SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) van kracht geworden. Deze regeling geeft een verplichte opbouw voor bestemmingsplannen, gericht op de digitalisering van bestemmingsplannen. Per 1 januari 2010 zullen bestemmingsplannen alleen nog maar in digitale vorm vastgesteld kunnen worden. Het digitale plan geldt dan als "het" bestemmingsplan!

In het kader van het actualiseringstraject is het streven erop gericht om voor alle kernen een nagenoeg gelijklopende bestemmingsplanregeling te hanteren. Met de SVBP 2008 het is het bestemmingsplan voor de kern Lewedorp zodanig ingericht dat het aansluit bij de andere vastgestelde bestemmingsplannen in het kader van het project "Actualisering bestemmingsplannen".

Hierdoor is een planvorm ontstaan met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies worden gerespecteerd, ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Diverse wijzigingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid om op een flexibele manier op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen.

Leefbaarheid

Het provinciale- en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Lewedorp, is erop gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en om de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda. Ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid worden door middel van dit bestemmingsplan gefaciliteerd. Zo wordt met toepassing van een vrijstellingsprocedure onder voorwaarden detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan. Daardoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een

bedrijfe te vestigen of een beroep uit te oefenen. Milieuhinderlijke bedrijven zijn in de kern niet toegestaan, maar bedrijven die passen in een woonomgeving, een selectie van categorie 1 en 2 bedrijven, kunnen op de bestaande bedrijfslocaties zonder meer worden gevestigd. Immers een bescheiden mate van functiemenging draagt bij aan het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in onze plattelandskernen.

Ontwikkelingen

In Lewedorp wordt al enkele jaren gesproken over herinvulling van de locatie van de voormalige oliehandel van Van den Dries. Deze locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West- Kraaijerpolder", vastgesteld 3 juni 2004. Omdat de ontwikkelaar van deze locatie nog geen plannen heeft ingediend, blijft de bestaande bestemming op basis van het bestemmingsplan "West Kraaijerpolder" gehandhaafd. Zodra de ontwikkelaar met een plan komt dat onze instemming kan verkrijgen, zullen wij daarvoor een apart bestemmingsplan (postzegelplan) voor opstellen. Vooralsnog is het de ontwikkelaar nog niet gelukt om een plan voor de locatie bij ons in te dienen. De op het terrein aanwezige bebouwing is vorig jaar door de ontwikkelaar gesloopt. In aansluiting op de reconstructie van de Postweg, is het terrein ingezaaid met gras, zodat het terrein in een redelijke staat van onderhoud kan worden gehouden.

Aandachtspunten

- Scheldestraat 51
Deze locatie is nu nog een timmermanswerkplaats, maar heeft een wijzigingsbevoegdheid gekregen naar woningbouw. (Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1)
- Burgemeester Lewestraat 24
Op dit perceel is een nu een slagerij gevestigd. Voor dit perceel is ook een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. (Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 2)
- Parallelweg 6
In dit pand is een woninginrichtingszaak gevestigd. Ook voor dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. (Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 3)
Burgemeester Vermetsraat 12.
Dit perceel heeft ook een bedrijfsmatige bestemming, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen. (Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 4)
- Postweg 16a.
Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Bedrijfsterrein, gedeelte Maalweg" de bestemming ambachten en diensten. Binnen de SVBP 2008 is een dergelijk bestemming niet meer mogelijk, maar het perceel heeft een zodanige bestemming gekregen, die hieraan gelijk is. Met de eigenaar hebben besprekingen plaatsgevonden om op de locatie een woning te realiseren. Planologisch zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het is niet gelukt om met de eigenaar te komen tot een exploitatieovereenkomst, zodat we vooralsnog de bestaande situatie positief hebben bestemd.
- Sportterrein aan de Korenweg
Dit sportterrein had een eigen bestemmingsplan. In verband met de planning voor actualisering van bestemmingsplannen en vanwege de relatie met het dorp, hebben we deze locatie meegenomen in het actualiseringsplan voor de kern Lewedorp.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6:12 Wro, moet uw raad een besluit nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan over het verhaal van kosten voor de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden. Voor de locaties waar wijzigingen in de bestemming plaatsvinden is een exploitatieovereenkomst gesloten. Voor situaties waar een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid, is opgenomen is nu nog geen overeenkomst nodig. Voor het overige zijn er geen situaties die het sluiten van een overeenkomst nodig maken. Het opstellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro is niet vereist.

Inspraak

Het voorontwerpplan is in de inspraak geweest. Op basis hiervan zijn diverse punten in het plan aangepast.

Ter visielegging

Het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Lewedorp" heeft na publicatie in de Staatscourant en in de P.Z.C. van 7 april 2009 tot en met 19 mei 2009 voor iedereen ter visie gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke wijzigingen

1. Gebleken is dat er voor de bestemming "Bedrijven" geen ontheffingsmogelijkheid voor het bouwen tot op de perceelsgrens is opgenomen. In artikel 4.3, lid 4.3.1, sub b is een ontheffingsmogelijkheid toegevoegd. Artikel 4.3 is daardoor vernummerd.
2. In verband met de systematiek van de naamgeving is in artikel 20 aan de naam het jaar van vaststelling toegevoegd. Het bestemmingsplan wordt aangehaald als het bestemmingsplan "Kern Lewedorp 2009".
3. In de toelichting hebben een aantal aanvullingen en wijzigingen van de tekst plaatsgevonden.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- A. het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Kern Lewedorp 2009" gewijzigd vast te stellen;
- B. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins kunnen worden verhaald;

Het ontwerp-besluit 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.

P. Katsman, secretaris.