

college

Adviesnummer : 18.002770

Casenummer : 18.000125

Datum : 13 februari 2018

Onderwerp:

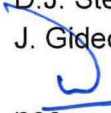
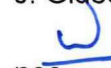
Vaststelling wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging' voor woningbouw op de inbreidingslocatie 'De Schelpjes' aan de Breeweg in Yerseke.

Advies:

Om de in het advies genoemde argumenten wordt voorgesteld:

1. kennis te nemen van het vast te stellen wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging' (kenmerk 18.003317) en de te verlenen omgevingsvergunning;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
3. het wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.07YeBPKom3W-va01, ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
4. het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen en dit kenbaar te maken in de Staatscourant, de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal en op de gemeentelijke website;
5. de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren over het genomen besluit.

Medeparaaf : BMH 
 Medeparaaf :
 Medeparaaf :
 Medeparaaf Financiën : nee
 Artikel 25/27 WOR : n.v.t.
 Aspecten RO : ja
 Akkoord secretaris spoed-procedure :

Behandeld door : D.J. Steenbergen
 Akkoord afdelingshoofd : J. Gideonse 
 Gezien door directie : 
 Raad : nee
 Uitvoering mandateren : ja
 Productnummer : 481000
 Naar college map : 15-febr 2018
 Retour afdeling : 20-febr 2018

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			

Advies:**Inleiding**

Op 30 oktober 2017 is met ZeelandGoed Planontwikkeling B.V. een overeenkomst gesloten voor de herinvulling van de voormalige locatie van de (kleuter)school De Schelpjes op het perceel aan de Breeweg, kadastraal bekend gemeente Yerseke, sectie G, nummer 6631. In de overeenkomst is vastgelegd dat ZeelandGoed Planontwikkeling B.V. over zal gaan tot ontwikkeling van de locatie door het bouwen van 6 halfvrijstaande woningen. Om deze ontwikkeling ook planologisch mogelijk te maken, dient een wijzigingsprocedure als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening te worden gevolgd.

Op 22 november 2017 heeft uw college ingestemd met het ontwerp van het wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging' en besloten de procedure te starten tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning vanaf donderdag 30 november 2017 tot en met woensdag 10 januari 2018 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze van een omwonende ontvangen, gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

Opinieraad

Niet van toepassing.

Themaraad

Niet van toepassing.

Argumenten

Het wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.07YeBPKom3W-va01, maakt inzichtelijk dat met de realisering van het voorgenomen bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief is getoetst aan landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en er is onderzoek verricht naar de invloed van de ontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving.

Zienswijze

Binnen de gestelde termijn is op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning een zienswijze binnengekomen van de heer J.J.W.P. Zoetewij (kenmerk 18.000374).

De heer Zoetewij brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren:

- De omliggende huizen hebben een fundering op staal. Het heien van betonpalen zal schade aan deze woningen toebrengen. Het heien is onaanvaardbaar en zal, om schade aan de woningen te voorkomen, gewijzigd moeten worden in boren bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Op de ingediende zienswijze kan navolgende reactie worden gegeven:

- Uit de ingediende zienswijze is gebleken dat er bij omwonenden zorgen bestaan over het gebruik van traditionele heipalen bij de bouw van de woningen. Om tegemoet te komen aan deze zorgen en de overlast voor de omgeving te beperken worden in de vergunning de volgende voorwaarden opgenomen:
 - de vergunninghouder dient zich te conformeren aan de wetgeving ten behoeve van Burenrecht en Erfdienstbaarheid op grond van het Burgerlijk Wetboek;
 - indien de constructieve berekeningen aanleiding geven tot twijfel over de veiligheid voor de omringende panden, zal een trillingsmeting uitgevoerd dienen te worden tijdens de heiwerkzaamheden. Deze trillingsmetingen moeten worden verricht conform de SBR richtlijn A: Schade aan gebouwen. De meetapparatuur moet hierbij zijn voorzien van een

alarmering zodat bij overschrijding van de grenswaarde uit de SBR-A, de aannemer en het bevoegd gezag (handhaving@reimerswaal.nl) direct op de hoogte worden gesteld;

- Indien er een overschrijding van de SBR-A richtlijn plaatsvindt dan dient er een plan van aanpak besproken te worden met de betrokken instanties (gemeente, verzekeraar en hoofdaannemer).
- Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen om de veiligheid richting de omgeving te garanderen. Tevens moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van schade aan eigendommen van derden.

Voorgesteld wordt de zienswijze **ontvankelijk** en **ongegrond** te verklaren. Wel wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van de indiener met betrekking tot de heimethode, door het toevoegen van de hiervoor genoemde voorwaarden aan de omgevingsvergunning, met de bedoeling eventuele schade aan de bestaande bebouwing in de omgeving te beperken en te voorkomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning 'Breeweg 1, 1A, 3, 3A en de Molenlaan 2A en 2B in Yerseke' (nr. 2017.0454, activiteit bouwen) op het volgende punt:

- de vergunningsstukken zijn aangepast door het toevoegen van voorwaarden met betrekking tot de veiligheid van de omgeving.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging'.

Toepassen Coördinatieregeling Wro

Bij besluit 17.019295 van 18 oktober 2017 heeft uw college ingestemd met het toepassen van de Coördinatieregeling Wro voor het initiatief. De gemeenteraad heeft overeenkomstig uw voorstel 17.019297 in zijn vergadering van 21 november 2017 besloten die regeling toe te passen.

Op grond van de Coördinatieregeling Wro zijn het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit voor de te verlenen omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd. Tegelijk met de vaststelling van het wijzigingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in behandeling bij Juliet Hoogesteger van de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving (hierna: BMH). De bouwplannen passen binnen de aangegeven kaders van het wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging'. Ook de stadsbouwmeester is op hoofdlijnen akkoord met de hoofdvorm en de uitvoering van de nieuw te bouwen woningen. De bouwtekeningen (poststukken 17.018096 en 17.018097) die onderdeel uitmaken van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn aan het dossier toegevoegd.

Overlegresultaten

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft middels het wateradvies aandacht gevraagd voor het voorkomen van wateroverlast. De afdeling Gemeentewerken (hierna: GW) heeft kenbaar gemaakt dat bij het bepalen van het bouwpeil rekening moet worden gehouden met de door het waterschap gemaakte opmerking en dat er met het waterschap in overleg moet worden getreden om de situatie ter plaatse te bespreken. De provincie heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Ten behoeve van de beantwoording van de zienswijze is overleg gevoerd met de initiatiefnemer en BMH.

Het wijzigingsplan is in nauwe samenwerking tussen adviesbureau Rho Middelburg B.V. en de gemeente opgesteld. Binnen de gemeentelijke organisatie heeft afstemming plaatsgevonden met Sascha Maatjes (REO), Juliet Hoogesteger (BMH) en Bas van Hese (GW).

Aanpak/Uitvoering

Het voorgaande samenvattend wordt voorgesteld:
voorgesteld:

1. kennis te nemen van het vast te stellen wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging' (kenmerk 18.003317) en de te verlenen omgevingsvergunning 2017.0454;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning;

3. het wijzigingsplan 'Yerseke, 3^e wijziging' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.07YeBPKom3W-va01, ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
4. het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen en dit kenbaar te maken in de Staatscourant, de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal en op de gemeentelijke website;
5. de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren over het genomen besluit.

Lasten, baten en dekking

In de koopovereenkomst (tevens anterieure overeenkomst) is met de initiatiefnemer afgesproken dat de gemeente bouwrijpe woningkavels met een bestemming die het project mogelijk maakt oplevert. De initiatiefnemer is geen afzonderlijke exploitatiebijdrage verschuldigd. Deze bijdrage is verdisconteerd in de gehanteerde grondprijs. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en aanvullende onderzoeken komen derhalve voor rekening van de gemeente. Het planschaderisico voor de gemeente is afgedekt in de anterieure overeenkomst.

De ambtelijke uren komen ten laste van kostenplaats 400355 Inbreidingslocatie De Schelpjes.

Communicatie/Voorlichting

De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de inhoud van uw besluit.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt samen met de verleende omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd na publicatie in de Staatscourant, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal en op de gemeentelijke website. Ook de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over de tervisielegging.