

B & W - NOTA

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan Buitengebied, 6e planwijziging

Samenvatting:

Uw college heeft op 28 mei 2014 besloten het ontwerp-wijzigingsplan Buitengebied, 6e planwijziging in procedure te brengen. Het ontwerp-wijzigingsplan voorziet in de bouw van twee woningen op het perceel Grote Abeele 24a te Oost-Souburg. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 30 mei 2014 t/m 10 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen of vooroverlegreacties ontvangen. Uw college wordt dan ook voorgesteld het ontwerp-wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Verder heeft uw college op 28 mei jl. besloten in te stemmen met de ondertekening van de anterieure overeenkomst. Op 4 juli jl. hebben wij de door de heer C. Verhage ondertekende anterieure overeenkomst in tweevoud ontvangen. Uw college wordt voorgesteld de bijgevoegde overeenkomst eveneens te ondertekenen. Hiermee komt de verplichting tot de vaststelling van een exploitatieplan te vervallen.

Inleiding:

Naar aanleiding van een door ruimtelijk adviesbureau RHO uit Middelburg, namens de drie eigenaren van het perceel Grote Abeele 24a te Oost-Souburg ingediend principeverzoek, heeft uw college bij besluit van 7 januari 2014 met kenmerk 555567 besloten *in principe planologische medewerking te verlenen aan het, namens de eigenaren van het perceel Grote Abeele 24a, ingediende principeverzoek (553186), tot realisatie van drie woningen op het betreffende perceel*. Vervolgens heeft RHO in opdracht van één van de initiatiefnemers (de heer C. Verhage) een ontwerp-wijzigingsplan opgesteld waarin de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Het perceel Grote Abeele 24a is onderverdeeld in drie kadastrale percelen (Vlissingen sectie Q nummers 1227, 1228, en 1229). De drie kadastrale percelen zijn eigendom van drie verschillende particuliere eigenaren. Na besluitvorming door uw college heeft de eigenaar van het kadastrale perceel Vlissingen sectie Q nummer 1229 te kennen gegeven af te zien van de bouw van een woning op dit perceel. Zodoende voorziet het ontwerp-wijzigingsplan in het oprichten van slechts twee woningen. De beoogde ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied. De gronden hebben hierin de bestemmingen 'Bedrijf' en de bestemming 'Tuin'. Tevens is het betreffende perceel voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. In het bestemmingsplan is bepaald dat uw college de bestemmingen ter plaatse van de genoemde gebiedsaanduiding kan wijzigen indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het ontwerp-wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast wordt in het ontwerp-wijzigingsplan aangetoond dat voldaan wordt aan sectorale wetgeving, en er geen (milieu)aspecten zijn die de wijziging van de bestemmingen in de weg staan. Uw college heeft dan ook op 28 mei 2014 besloten het ontwerp-wijzigingsplan in procedure te brengen (besluit met kenmerk 579856). Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 30 mei 2014 t/m 10 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen of vooroverlegreacties ontvangen.

Afdeling, auteur: Strategie, Beleid & Projecten, R.A. Bakker	Collegebesluit: 20 augustus 2014
Telefoonnummer: 0118-487165	Commissievergadering:
Portefeuillehouder: - J. de Jonge	Raadsvergadering:
Datum: 07-08-2014	Registratienummer: 594721
Programma: Ruimtelijk ontwikkelen Aard van het stuk: 1. Openbaar	Beslissingsbevoegdheid: B&W Status: 10 Gereed commissie agenda Behandelwijze: Besluitvormend stuk

Wel is gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan, in opdracht van de initiatiefnemer, een aanvullend historisch vooronderzoek met betrekking tot de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven uit de tweede wereldoorlog aangeleverd (zie bijlage 594773) ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Dit vooronderzoek stelt dat de locatie niet verdacht is op het aantreffen niet gesprongen conventionele explosieven. De burgemeester heeft aangegeven akkoord te zijn met de resultaten en conclusies uit dit vooronderzoek. Het vooronderzoek wordt na vaststelling van het wijzigingsplan, bij het wijzigingsplan gevoegd. Doordat het vooronderzoek geen wijzigingen van de regels of de verbeelding van het wijzigingsplan tot gevolg heeft, leidt het vooronderzoek niet tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet over de vaststelling door uw college worden besloten binnen acht weken na afloop van de termijn van tervisielegging. Tot vaststelling van het wijzigingsplan kan thans door uw college worden overgegaan.

Het oprichten van een of meer woningen betreft een bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening, in beginsel een grondexploitatieplan vastgesteld moet worden door de gemeenteraad. Voor een dergelijk bouwplan moeten de gemeentelijke kosten namelijk verplicht worden verhaald. Er kan worden afgezien van de vaststelling van een grondexploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Dat is in dit geval aan de orde. Met de initiatiefnemer (de heer C. Verhage, woonachtig Grote Abeele 32, 4388 VW Oost-Souburg) is afgesproken een anterieure overeenkomst aan te gaan, waarin de gemeentelijke kosten verhaald worden. De gemeenteraad heeft op 27 januari 2011 besloten voor wijzigingsplannen de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Uw college heeft op 28 mei jl. besloten in te stemmen met de ondertekening de anterieure overeenkomst. Op 4 juli jl. hebben wij de door de heer C. Verhage ondertekende anterieure overeenkomst in tweevoud ontvangen. Uw college wordt thans voorgesteld de bijgevoegde overeenkomst eveneens te ondertekenen. Hiermee komt de verplichting tot de vaststelling van een exploitatieplan te vervallen. Op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening zijn in de anterieure overeenkomst nadere locatie-eisen gesteld, zoals regels voor landschappelijk inpassing van de woningen. Ook zijn bepalingen opgenomen over de verrekening van planschade welke voor vergoeding in aanmerking komt.

Beoogd resultaat:

Het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het perceel Grote Abeele 24a te Oost-Souburg, door middel van het wegbestemmen van een bedrijfsbestemming ten behoeve van de bouw van de twee vrijstaande woningen.

Argumenten:

- Op 17-12-2009 is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door de raad. In dat bestemmingsplan is bepaald dat - indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden - burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan het wijzigen van de bestemmingen ter plaatse van het perceel Grote Abeele 24a, ten behoeve van de bestemming Wonen. De wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van 7 woningen mogelijk. Het ontwerp-wijzigingsplan voorziet slechts in het oprichten van twee woningen, zodat de ruimtelijke impact van het initiatief beperkter is, dan waar de wijzigingsbevoegdheid in voorziet. Het ontwerp-wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden. Er is dan ook geen reden het ontwerp-wijzigingsplan niet in procedure te brengen.

- In de anterieure overeenkomst is bepaald dat het project volledig op rekening en risico van de eigenaren van het perceel Grote Abeele 24a wordt uitgevoerd. Eveneens wordt de gemeente gevrijwaard van eventuele planschadeclaims.

Kanttekeningen:

De bouw van de twee woningen is niet opgenomen in de Walcherse woningmarktafspraken. Medewerking verlenen aan het realiseren van deze woningen heeft tot gevolg dat de woningmarktafspraken hierop moeten worden aangepast. Het totaal aantal te realiseren woningen voor Walcheren mag niet toenemen. Dit betekent dat

met het realiseren van deze twee woningen elders in de woningbouwprogrammering twee woningen moeten worden geschrapt. Voorgesteld wordt om, gezien het vergelijkbare woonmilieu, twee woningen te doen komen vervallen in het project Souburg-Noord. Dit zal worden geëffectueerd bij de volgende herziening van de woningmarkt afspraken. Door de lange looptijd en het gedifferentieerd programma van Souburg-Noord, kan een afname van twee woningen worden opvangen zonder nadelige (financiële) gevolgen.

Uit het bij het ontwerp-wijzigingsplan opgenomen akoestisch onderzoek, blijkt dat de geluidsbelasting op beide woningen ten gevolge van wegverkeer op de Torenweg, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken, dient daarom voor beide woningen een besluit hogere waarde vastgesteld te worden. Hiervoor dient een afzonderlijke procedure te worden gevoerd, waarbij uw college het bevoegd gezag is. Het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing van de Wet Geluidhinder (hogere waarde) heeft gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan ter visie gelegen. Ook tegen dit ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend. In het Algemene bevoegdhedenbesluit is bepaald dat de afdelingsmanager bevoegd is om hierover te besluiten.

Kosten, baten en dekking:

- De kosten van het plan komen geheel ten laste van de initiatiefnemers. Er zijn voor de gemeente geen financieel-economische consequenties verbonden aan de herontwikkeling.
- In de bijgevoegde anterieure overeenkomst, is bepaald dat eventuele planschade wordt afgewenteld op één van de initiatiefnemers.

Uitvoering:

- Tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan en het besluit tot het verlenen van ontheffing van de Wet Geluidhinder (hogere waarde), kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Na besluitvorming door uw college, zal de anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Evaluatie:

N.v.t.

Communicatie/burgerparticipatie:

Besproken met communicatieadviseur: Nee

Bijlage(n):

594773	Vooronderzoek niet gesprongen conventionele explosieven Grote Abeele 24a
594770	Vaststellingsbesluit 'wijzigingsplan Buitengebied, 6e planwijziging'
590314	Ondertekend exemplaar (eenzijdig) Anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie herontwikkelingsplan Grote Abeele 24a, Oost-Souburg
581979	ontwerp-wijzigingsplan 'Buitengebied, 6e planwijziging'

B & W - BESLUIT

Registratienummer: 594721

Besluit:

Het College van B&W besluit

conform advies:

1. het ontwerp-wijzigingsplan 'Buitengebied, 6^e planwijziging' (zie bijlage 581979), ongewijzigd vast te stellen (overeenkomstig bijgevoegd besluit, bijlage 594770);
2. bijgevoegde anterieure overeenkomst (zie bijlage 590314) te sluiten met de initiatiefnemer.

Vlissingen, 20 augustus 2014

de 1^e loco secretaris,



Rob Schiettekatte
Bestuurs-/directiesecretaris