

## **Raadsvergadering 3 juni 2010**

### **Voorstel B 8**

**Heinkenszand, 18 mei 2010**

**Onderwerp:**

**voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan “'s-Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase, 2010”**

(portefeuille wethouder Vermue)

**Geachte raad,**

### **Inleiding**

Het plan Colenshoek in 's-Heer Abtskerke is sinds de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw in ontwikkeling. Een deel van dit plan kon niet worden gerealiseerd wegens de aanwezigheid van een spuitzone van 50 meter van de nabijgelegen fruitboomgaard, waardoor de beschikbare gronden niet volledig uitgegeven konden worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Colenshoek II, 1<sup>e</sup> fase” in 1996 is het deel dat binnen de spuitzone ligt, de bestemming “groen” gegeven, omdat gedeputeerde staten van Zeeland geen goedkeuring wilden verlenen aan een woonbestemming. Het gebied gelegen binnen de spuitzone maakt evenwel deel uit van het exploitatiegebied Colenshoek.

Een deel van het exploitatiegebied wat juist buiten de spuitzone lag, is in afwachting van de ontwikkelingen ook niet uitgegeven. Omstreeks 2000 is de gemeente begonnen met de verwerving van de aangrenzende gronden van het plangebied, om een afronding te maken van Colenshoek tot aan de Poelweg. Met de diverse grondeigenaren hebben intensieve besprekingen plaatsgevonden. Het is niet gelukt om tot overeenstemming te komen. Omdat woningbouw in 's-Heer Abtskerke steeds nadrukkelijker aan de orde werd gesteld door de dorpsraad is onderzocht of op beperkte schaal nog enkele woningen binnen de kern gerealiseerd kunnen worden. Bij de actualisering van het bestemmingsplan voor de kern 's-Heer Abtskerke zijn een 5-tal inbreidingslocaties planologisch mogelijk gemaakt, waardoor ± 10 woningen kunnen worden gebouwd. Omdat deze locaties afhankelijk zijn van het particuliere initiatief is besloten om vooruitlopend op de verdere ontwikkeling van Colenshoek de nog beschikbare gronden gelegen buiten de spuitzone in ontwikkeling te brengen. Om tot maximale invulling van de beschikbare gronden te komen is de oorspronkelijke opzet van het verkavelingsplan aangepast. Daarnaast is advies door provinciale Kwaliteitsteam Zeeland uitgebracht gericht op drie dorpen in Zuid-Beveland, waaronder 's-Heer Abtskerke. Door het kwaliteitsteam wordt geadviseerd om aan de noordzijde van 's-Heer Abtskerke een beperkt aantal woningen te realiseren, zodanig dat het zicht vanuit het land op het dorp en de kerk niet verloren gaat. Het kwaliteitsteam adviseert om de bestaande boomgaard en het akkerland ten noorden van het dorp aan weerszijden van de Poelweg vrij van bebouwing te houden. Het kwaliteitsteam adviseert om het dorp 's-Heer Abtskerke aan de zuidoost zijde uit te breiden, door herstructurering van de locatie Markusse aan de Polderweg/Linswegje.

De boomgaard aan de Poelweg is inmiddels in handen van een commerciële ontwikkelaar. Deze heeft enige jaren geleden de gronden gekocht. Met de ontwikkelaar hebben wij onderhandelingen gevoerd op basis van het bouwclaim model. Hoewel we aanvankelijk op hoofdlijnen een akkoord hadden, hebben deze onderhandelingen niet geleid tot een aanvaardbare uitkomst. Dit is voor een belangrijk deel te wijten aan de onzekerheid over de bouw mogelijkheden op het boomgaardperceel. Mede op basis van het advies van de het Kwaliteitsteam Zeeland willen wij naast afronding van Colenshoek II, prioriteit geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Markusse.

Omdat de ontsluiting van Colenshoek hoofdzakelijk verloopt via de historische dorpskern, willen wij op termijn een extra ontsluiting maken via de Poelweg. Om die redenen hebben wij de provincie verzocht om in afwijking van het advies van het Kwaliteitsteam Zeeland toch een ontwikkeling aan de Poelweg mogelijk te maken. Van provinciezijde is te kennen gegeven dat een extensieve bebouwing richting de Poelweg op medewerking kan rekenen. Wij zijn voornemens om met de ontwikkelaar opnieuw de onderhandelingen te openen om te bezien, binnen de (provinciale) kaders die inmiddels zijn gesteld, of een overeenkomst kan worden bereikt. Ondertussen zijn we gestart met een onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden voor het gebied binnen de gestelde marges.

### **Stedenbouwkundig plan**

Het stedenbouwkundig plan is ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsopzet voor Colenshoek aangepast. Doelstelling in het verleden was om in de Boogerd een pleinvormige opzet te geven, met daaromheen woningen. Op basis van de hernieuwde stedenbouwkundige inzichten en met in achtname van het advies van het Kwaliteitsteam Zeeland en de wens om tot een extra ontsluiting te komen van het plan Colenshoek, is een nieuwe verkavelingsopzet gemaakt. Door het verlaten van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet kan naast de woning in de boogerd 21 een woning worden gesitueerd. Het deel dat nog binnen de spuitzone ligt heeft een wijzigingsbevoegdheid gekregen. De verkavelingsopzet binnen de wijzigingsbevoegdheid is van indicatieve aard, omdat afhankelijk van de grondverwerving van het deel gelegen aan de Poelweg, aanpassingen nodig kunnen zijn. Met het oog daarop is in de regels van het plan in artikel 6 de meer globale bestemming "Woongebied" opgenomen. Indien de spuitzone komt te vervallen kunnen door middel van een betrekkelijk eenvoudige procedure de gronden voor woningbouw beschikbaar komen.

### **Richtlijnen beeldkwaliteit**

In een korte notitie worden nadere richtlijnen gegeven voor de vormgeving van de woninguitbreiding in "Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase, 2010". Deze richtlijnen of spelregels hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van een spelregelset worden excessen voorkomen en wordt enige ruimtelijke samenhang gecreëerd. De richtlijnen vormen een aanvulling op de Welstandsnota.

### **Maatschappelijke toetsing**

#### *inspraak*

Voor het plan is gedurende 2 weken van 10 november tot en met 23 november 2009 een inspraakprocedure gehouden. Gedurende deze periode zijn twee reacties binnen gekomen. Met de insprekers is overleg gevoerd. E.e.a. heeft erin geresulteerd dat de woning naast in de boogerd 21 twee meter naar achteren is verplaatst. Ten opzichte van het voorontwerp zijn verder geen wijzigingen aangebracht.

#### *vooroverleg*

Het plan is in het kader van het verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie en het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Beide instanties kunnen instemmen met het plan.

### **Tervisielegging**

Het ontwerp-bestemmingsplan "s-Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase, 2010", het ontwerp van de Richtlijnen beeldkwaliteitseisen "Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase, 2010" hebben na publicatie respectievelijk in de Staatscourant en de P.Z.C. met ingang van 7 april 2010 tot en met 18 mei 2010 ter visie gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

### **Onderhoudskosten**

Door de realisering van het plangebied neemt het areaal openbare ruimte toe en daardoor dus de onderhoudslast. Becijferd is, dat het gaat om een totale kostenpost van €5.000,-.

per jaar. Nadat het plangebied woonrijp is gemaakt moet het bedrag structureel toegevoegd worden aan de betreffende beheersposten in de gewone begroting. De financiële last wordt opgevoerd bij de besprekingen voor de Kadernota.

### **Grondexploitatie**

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro bestaat de verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen. Op basis van 6.12 lid 2 a tot en met c Wro kan uw raad besluiten af te wijken van deze wettelijke verplichting als het verhaal van kosten van het plan op andere wijze is verzekerd. Alle in het plan te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente en het verhalen van exploitatiekosten is verzekerd via de gronduitgifte. Het opstellen van een exploitatieplan kan dan ook achterwege worden gelaten.

### **Uitgifteprijs**

Met de Nota Bouwgrond april 2005 heeft u het uitgangspunt vastgelegd dat gestreefd moet worden naar minimaal kostendekkende plannen en bouwgrondprijzen die marktconform zijn. Wij willen ook niet hoger gaan dan de al eerder voor het plan "Over de Dijk" vastgestelde prijzen. In het middengebied is een lagere prijs aangehouden dan aan de rand.

Op basis van deze uitgangspunten zijn wij uitgegaan van de volgende grondexploitatieprijzen:

- vrije sector woningen goede ligging: € 215,-- per m<sup>2</sup> excl. BTW
- vrije sector woningen normale ligging: € 195,-- per m<sup>2</sup> excl. BTW

### **Uitvoeringskrediet**

Ten behoeve van de verwerving, voorbereiding, grondwerken en uitvoering van het woningbouwplan is een bruto bedrag van € 87.681,-- exclusief BTW nodig. Deze uitgave wordt gedekt via de exploitatie van het plan.

### **Voorstel**

Wij stellen u voor:

1. het (digitale) bestemmingsplan "s-Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase, 2010" conform het ter visie gelegde ontwerp (nummer NL.IMRO.0654.BPHACHII2F2010) vast te stellen;
2. de bij behorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze geldt ten tijde van het besluit;
3. in te stemmen met de Richtlijnen beeldkwaliteit, 's-Heer Abtskerke Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase";
4. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie "Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase, 2010";
5. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 87.681,-- excl. BTW;
6. na het woonrijp maken een bedrag van € 5.000,-- structureel toe te voegen aan de betreffende beheersposten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten als gevolg van areaal vergroting;
7. de uitgifteprijzen van het plan "s-Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek II, 2<sup>e</sup> fase, 2010" als volgt vast te stellen:
  - vrije sector woningen goede ligging: € 215,-- per m<sup>2</sup> excl. BTW
  - vrije sector woningen normale ligging: € 195,-- per m<sup>2</sup> excl. BTW

De ontwerpbesluiten 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.

