

Raadsvergadering 3 juni 2010

Voorstel B 9

Heinkenszand, 18 mei 2010

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010”

(portefeuille wethouder Vermue)

Geachte raad,

Inleiding

Al vele jaren wordt er gesproken over verplaatsing van het transportbedrijf Boot & Buteijn te Nieuwdorp. Door de grootschaligheid van het bedrijf en de betrekkelijk smalle toegangswegen naar Nieuwdorp is verplaatsing van het bedrijf een noodzaak geworden.

In 1994 is door de gemeente Borsele in het kader van de Westerschelde Oeververbinding (WOV) een convenant afgesloten om de woningbouw in de Sloerandkernen te garanderen. Daarbij zouden voor de kernen 's-Heerenhoek en Nieuwdorp voldoende woningbouw mogelijkheden worden geboden om tenminste de natuurlijke groei op te vangen. In 's-Heerenhoek is de wijk De Blikken het gevolg van deze bestuursconvenant. Voor Nieuwdorp is de ontwikkeling moeizamer verlopen. Nadat Coudorp rond het millennium was uitgegeven was er geen mogelijkheid meer om tot een verdere uitbreiding van Nieuwdorp te komen, zonder dat tegen diverse milieuzones zou worden opgelopen. Na een stedenbouwkundige verkenning van het dorp kwam de keus te liggen om het dorp in oostelijke richting uit te breiden, waarbij de locatie van het transportbedrijf als herstructureringslocatie in beeld kwam.

In 2002 werd in het kader van gemeentelijke planologische medewerking aan het WCT project met de provincie een convenant afgesloten, waarbij partijen zich hebben verbonden om de locatie van het transportbedrijf Boot & Buteijn tot ontwikkeling te brengen. Om tot herstructurering te komen werd een bijdrage toegezegd van de restantgelden voor de stads- en dorpsvernieuwing en het budget ISV I (Integrale Stedelijke Vernieuwing).

De eigenaar van het transportbedrijf Boot & Buteijn heeft er voor gekozen om het woningbouwproject zelf op de markt te brengen. Diverse marktpartijen hebben onderzocht in hoeverre zij tot een verantwoorde exploitatie konden komen. De commerciële marktpartijen zijn echter afgehaakt, omdat zij de risico's mede als gevolg van een aanzienlijke bodemsanering, te groot vonden.

In 2007 heeft R&B Wonen besloten om in het project te stappen, in relatie tot hun voornemen om de woningen van de Stichting Poelwijck-De Kraaijert aan de Prinses Margrietstraat over te nemen en daarvoor vervangende nieuwbouw te realiseren.

Ook R&B Wonen had in eerste instantie moeite om tot een verantwoorde exploitatie te komen. Mede nadat door de gemeente een aanvullende bijdrage is toegekend in de saneringskosten, werd de uitvoering van het plan financieel haalbaar. Voor de samenwerkingsovereenkomsten en de financiële afwikkeling van het project verwijzen wij u naar het voorstel dat in de raadsvergadering van 29 april 2010 is behandeld.

Stedenbouwkundig plan

De bestaande loodsen van het transportbedrijf zullen worden gesloopt. Het bedrijf zal uitbreiden op hun vestiging aan de Letlandweg in het Sloegebied.

Het plan sluit aan bij het bestaande historische dorp en de laatste uitbreiding van Coudorp. Op basis van de voorkeursverkaveling kunnen 70 woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning zal worden behouden.

Langs de afgegraven dijk zal in het lint de woningbouw doorgezet worden. Aan deze zijde zal R&B Wonen een appartementencomplex gaan realiseren voor seniorenhuisvesting als vervanging van de bejaardenwoningen aan de Prinses Margrietstraat. (Te uwer informatie: er zijn nog geen plannen voor de locatie Prinses Margrietstraat zelf)

Bij de appartementen is voorzien in een ruimte van 170 m² voor het maken van een zorginfrastructuur.

Het bestemmingsplan biedt verder de mogelijkheid voor vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen en rijenwoningen. Deze rijenwoningen kunnen als starterswoning gerealiseerd worden.

Het stratenpatroon sluit aan op de bestaande wegenstructuur. Rekening is gehouden met een calamiteitontsluiting door middel van een pad op de Citadel. Hiermee ontstaat er een directe wandelverbinding met het historische dorp.

Uitgangspunt is dat per woning 2.0 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, met uitzondering van de seniorenappartementen, waarvoor een norm van 1.0 parkeerplaats wordt gehanteerd.

Het straatprofiel is zodanig dat er binnen het plan voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig zullen zijn.

De bestaande watergang zal worden verlegd en het plan markeren als een blauwe-groene overgang naar het agrarische gebied.

Het afgegraven dijktracé dat als een groene meander door de kern van Nieuwdorp loopt zal worden doorgezet. Om tot een volledige integratie te komen tussen Coudorp en het plan Lancaster zal nog een stukje van de dijk worden afgegraven, waarmee er een duidelijke ruimtelijke integratie tot stand komt tussen beide gebieden.

Richtlijnen beeldkwaliteit

In een korte notitie worden nadere richtlijnen gegeven voor de vormgeving van de woninguitbreiding in "Lancaster". 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.

Hogere grenswaarde

Omdat de locatie is gelegen binnen de geluidszone van het Sloegebied is er ambtshalve een hogere grenswaarde toegekend van 55 dB(A), waarvoor een procedure is gevoerd.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6:12 lid 1 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. Hiermee wordt voldaan het artikel 6:12 lid 2 a tot en met c, zodat een exploitatieplan achterweg kan blijven.

Het plan zal door R&B Wonen in 2 fasen worden uitgegeven. In fase 1 zal de bouw van het seniorencomplex, waarvan 19 (zorg) appartementen in de huursector worden gerealiseerd en 4 (zorg) appartementen in de koopsector worden aangeboden. Verder zullen 6 vrijstaande koopwoningen en 8 twee-onder één kap woningen worden gebouwd. In deze fase worden ook 8 rijenwoningen gerealiseerd (1 blok van 5 woningen 1 blok van 3 woningen). Fase 2 voorziet in de bouw van 7 vrijstaande koopwoningen , 10 twee-onder één kapwoningen en 12 rijenwoningen in 4 blokken van 3 woningen.

De grondexploitatie zal een looptijd hebben tot 2020.

De grondexploitatie van R&B Wonen laat een sluitend resultaat zien, wat mede tot stand komt als gevolg van het laten vervallen van de gemeentelijke fondsenstorting.

Maatschappelijke toetsing

inspraak

Voor het plan is gedurende 2 weken van 6 maart 2008 tot en met 9 april 2008 een inspraakprocedure gehouden. De inspraakprocedure heeft tegelijk opgelopen met het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp", dat door uw raad is vastgesteld op 2 april 2009. Tijdens de inspraakbijeenkomst op 2 april 2008 en gedurende de inspraaktermijn zijn diverse inspraakreacties gegeven op het plan. Naar aanleiding van de reacties is het plan op enkele punten aangepast.

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 "Kern Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010" en het ontwerp van de "Richtlijnen beeldkwaliteit Lancaster" zijn na publicatie in de Staatscourant en in de P.Z.C. met ingang van 7 april 2010 tot en met 18 mei 2010 kenbaar gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het (digitale) bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010", conform het ter visie gelegde ontwerp (nr. NL.IMRO.0654.BPNDLC2010) 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 het Richtlijnen beeldkwaliteit Lancaster";
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen met in achtneming van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 a tot en met c;

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,
de secretaris, de burgemeester,