

Raadsvoorstel		portefeuillehouder	:	W.J.van Tatenhove
		afdeling	:	MT/WWR
		programma	:	Woongebied
datum voorstel	:	thema	:	Ontwikkeling, volkshuisvesting, woningbouw
agendapunt nr.	:	registratie code	:	08b.00636
voorstel nr.	:	behandeld door	:	J. Kaland
raadsvergadering	:	e-mail	:	j.kaland@veere.nl
commissie	RO	doorkiesnummer	:	0118-555408

Onderwerp:
Bepalen toekomstscenario voor de stad Veere

Beslispunt:
Aan de hand van de door Inbo voorgelegde discussienota vaststellen welk toekomstscenario voor Veere het meest geëigend is

1. Inleiding/algemene beschouwing

Beoogd effect (wat willen we bereiken?):

Een maatschappelijk gedragen (stedenbouwkundige) ontwikkeling van de stad Veere en haar directe omgeving, die recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de stad en tevens voorziet in maatschappelijke behoeften op het gebied van wonen, economie en recreatie, dit met als horizon "Anno 2015"

Na een uitvoerige en interactieve voorbereiding discussieerde uw raad op 13 december 2007 over de toekomst van de stad Veere en de scenario's die er zijn om de toekomstige ontwikkelingen vorm te geven of te sturen. De leidraad voor het debat was de discussienota "Veere anno" d.d. september 2007, in opdracht van de gemeente opgesteld door het bureau Inbo Stedenbouwkundige Architecten te Woudenberg.

Voor de duidelijkheid vermelden wij hier de scenario's waarop de discussie zich toespitste:

- Waardevol Veere

Het meest behoudende scenario, waarin alle ingrediënten die Veere maken wat het is, worden beschermd of gerestaureerd; tevens de basis voor en daarmee impliciet begrepen in alle andere scenario's

- Bijzonder wonen in Veere

Een toekomstrichting, waarin de nadruk wordt gelegd op Veere als woonkern en mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding en nieuwe vormen van wonen in Veere zelf en in de directe omgeving van de stad

- Verrassend Veere

Dit scenario wil de kansen van Veere benutten op economisch en cultureel gebied en behelst daarmee nogal wat transformaties

- Combinatiescenario

Dit is geen keuze voor een bepaalde richting maar zoekt van de andere scenario's in wezen "de krenten uit de pap".

Bij de aanbidding van de discussienota hebben wij er al op gewezen, dat een scenariokeuze niet op zichzelf staat. Een belangrijke randvoorwaarde is dat we eerder een meerledige identiteit van de stad als uitgangspunt hebben genomen. In de door uw raad vastgestelde startnotitie staat hieromtrent, dat de stad zich kenmerkt en ook in de toekomst zou moeten kenmerken als:

- een vitale en aantrekkelijke woonkern met de daarbij behorende, aan de schaalgrootte gerelateerde voorzieningen en faciliteiten en met een gevarieerd sociaal-cultureel leven;
- een bewoonde museale stad, waar de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden gekoesterd en die tegelijkertijd beschikt over de infrastructuur, voorzieningen en economische bedrijvigheid gericht op de door sfeer en stedenschoon aangetrokken dagrecreanten en toeristen;
- een centrum voor watersport op het Veerse Meer;
- een plaats waar culturele en artistieke uitingen en manifestaties worden gestimuleerd en op hun waarde worden geschat.

Zowel uit de inspraakreacties als uit de meningen die in het raadsdebat werden geuit, maken wij op dat er inderdaad weinig draagvlak is voor een ontwikkeling van de stad in één bepaalde richting, zoals bijv. in het scenario "Bijzonder wonen in Veere". Wij constateren wel een zekere voorkeur voor het scenario "Waardevol Veere", met dien verstande dat er met het behoud en bescherming van het waardevolle ook op divers gebied ontwikkelingen en veranderingen gewenst worden. Dit impliceert een combinatiescenario, hetgeen daarom niet betekent dat zonder meer een keuze wordt gemaakt voor het hetzelfde combinatiescenario en de daarbij gesuggereerde uitvoeringsprojecten, zoals door Inbo beschreven in de discussienota.

Alles afwegende en rekening houdende met de inspraakreacties en de opvattingen en voorkeuren van de raadsfracties, leggen wij aan u voor de keuze voor een (combinatie)scenario, dat op enkele punten afwijkt van dat van Inbo, een scenario dat wij "Veelzijdig Veere" zouden willen noemen. Met "Veelzijdig Veere" bedoelen wij een stadsontwikkeling en toekomstig stadsbeeld die, in het verlengde van de genoemde kenmerken, o.m. behelzen:

- behoud, bescherming en waar nodig verbetering of restauratie van alle stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, die nu in Veere aanwezig zijn en die bepalend zijn voor zijn unieke stadsbeeld en sfeer
- ontwikkelingen en realisatie van voorzieningen die kunnen bewerkstelligen dat het stadsbeeld en de sfeer en daarmee de vierzijdige identiteit van de stad ook in de toekomst overeind blijven
- een pakket aan ontwikkelingen en voorzieningen, waarin aan wonen, cultuur, monumenten en watersport en alle daarmee verbonden waarden, belangen en belangengroepen *evenwichtig* recht wordt gedaan
- een stad waarvan we nu en in de toekomst in alle opzichten kunnen "genieten"; genot in de eerste plaats natuurlijk voor de inwoners van de stad maar ook voor die van de rest van de regio, zowel als voor toeristen en zakelijke bezoekers. Arthur van Schendel dichtte ooit: *"De Aarde met volledige inrichting behoort ter verlustiging aan iedereen"*. Welnu, dat geldt wat ons betreft zeker ook voor de stad Veere.

2. Uitwerking scenario "Veelzijdig Veere"

Om "Veelzijdig Veere" meer concreet te maken geven wij in de navolgende tabel aan uit welke maatregelen en projecten dit scenario kan bestaan. De (niet geringe) ambitie is het totale pakket te eniger tijd te realiseren, echter met een prioriteitstelling geven wij ook een fasering aan. Daarbij is het zo dat een aantal plannen wel aantrekkelijk lijkt, maar dat we daarvan nu nog niet alle implicaties, complicaties en consequenties kennen, laat staan de financiële aspecten. Per project zal dus zeker onderzoek naar de haalbaarheid en afweging van alle pro's en contra's moeten plaatsvinden. Wel willen we benadrukken dat het een soort "package deal" is, waarbij, het zij herhaald, alle Veerse belangen hun deel krijgen maar ook hun beperkingen hebben. Toevoegen of schrappen van onderdelen kan de nagestreefde evenwichtigheid verstoren en vergt dus altijd een integrale afweging.

Het projectenplan:

Project/maatregel	Beschrijving	Prioriteit
Aanleg klein recreatie-strand nabij Bastion	Er liggen mogelijkheden om in het kader van de Gebiedsvisie Veerse Meer en in overleg met het waterschap op betrekkelijk korte termijn tot aanleg van het gewenste strand te komen; de kosten zijn nog niet bekend maar zullen deels voor rekening van de gemeente komen.	1
Bieden van ruimere mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van toeristische verblijfs-accommodatie, overige horeca en detailhandel	Zoals ook door de raad in de Kadernota Horeca en Detailhandel is uitgesproken moet het bestemmingsplan meer ruimte bieden dan er nu is; waar en hoe dat kan, is een zaak van nadere en zorgvuldige afweging. Een nieuw bestemmingsplan kent een lange voorbereidingsperiode maar vooruitlopende daarop kunnen concrete particuliere plannen, als die geen afbreuk doen aan de intenties van het toekomstscenario, via een vrijstelling-/ontheftingsprocedure worden gerealiseerd	1
Vestiging supermarkt in het stadscentrum	Op korte termijn hopen wij afspraken te kunnen maken met de instelling DOA Support/Sociale bedrijvigheid om in een bestaand pand aan de Markt een supermarkt te vestigen, in de vorm van een "sociale onderneming". Gezien het conserverende karakter van het bestaande bestemmingsplan zal ook hiervoor een vrijstellingsprocedure moeten worden gevoerd.	1
Woningbouw in Zanddijk	Een nieuw bestemmingsplan, uit te voeren door de gemeente, is in voorbereiding	1
Restauratie wallen en vestinggrachten met aanleg wandelroute	Wij hebben uw raad al een voorstel gedaan voor uitbaggering van de vesten en de kreek en tegelijk daarmee de aanleg van een wandelpad over de stadswal met bijbehorende voorzieningen, een en ander met een zgn. Interreg-subsidie. In een later stadium kan worden gezien of een verdere reconstructie of restauratie van de wallen noodzakelijk is. Het einddoel is een inrichting met een ruime toegankelijkheid van de wallen en een aantrekkelijke maar historisch verantwoorde vormgeving, waarin middels wandelroutes de ontwikkelingen in de geschiedenis herkenbaar zijn en aansprekend worden gemaakt	1 / 2
Aanleg lange afstand-wandelroutes	De eerst aan te leggen routes zijn het jaagpad Middelburg-Veerse en een aantrekkelijker wandelroute vanaf het Bastion naar Oostwatering	2
Herinrichting en nieuwe ontwikkelingen gebied Oostwatering	Dit gunstig gelegen maar qua aanzien en inrichting wat achtergebleven gebied leent zich bij uitstek voor uitbreiding en intensivering van het watertoerisme. Hierbij denken wij in eerste instantie aan uitbreiding van het aantal ligplaatsen maar wij sluiten ook verblijfsaccommodatie bijv. in hotelvorm niet uit. Het gebied vraagt om een algehele herinrichting. We hebben daarbij nog af te rekenen met een aantal belemmeringen, vooral door diverse particuliere belangen. Van permanente bewoning in dit gebied, in welke vorm dan ook, willen wij afzien.	2
Uitbreiding bungalow-park "Buiten de Veste"	Wij willen onderzoeken of de gronden noordelijk van deze wijk eveneens een hoogwaardige woonfunctie kunnen krijgen, waarna mogelijk een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding kan worden genomen. Daarbij komt tevens aan de orde of de gemeente via een actief grondbeleid zelf het plan gaat uitvoeren dan wel daartoe een exploitatieovereenkomst sluit met een ontwikkelaar	2
Natuurontwikkeling tussen Bastion en Oostwatering	Dit struweelgebied is deels in beheer bij Staatsbosbeheer; er zijn mogelijkheden voor optimalisering en wellicht enige uitbreiding van het natuurgebied, dit in combinatie met een wandelroute langs het water	2
Afsluiten (geheel of gedeeltelijk) van de stad voor autoverkeer	Wij constateren dat veel inwoners daarvan voorstander zijn, eigenlijk alleen een aantal ondernemers niet. Een onbeperkt autoverkeer, zoals nu nog mogelijk is, past naar onze mening niet bij een monumentenstad in het algemeen en niet bij de Veerse schaal in het bijzonder. Een randvoorwaarde is aanvullende parkeergelegenheid; een weloverwogen parkeerbeleid en beleidsuitvoering is noodzakelijk; aan betaald parkeren is hierbij naar ons inzicht niet te ontkomen. Voorshands gaan wij er van uit dat de inwoners zelf wel met de auto toegang kunnen blijven houden tot de stad.	2

Project/maatregel	Beschrijving	Prioriteit
Herinrichting gebied "Marina Veere" met nieuwbouw Montfoortse Toren	<p>Voor een bebouwing en inrichting met een schaal zoals die in het verleden ter discussie heeft gestaan, hebben wij weinig of geen draagvlak geconstateerd. Wij zijn van mening dat dit terrein zich het beste leent om in de behoefte aan nieuwe parkeergelegenheid te voorzien. De jachthaven kan gehandhaafd worden en wellicht zelfs enigszins worden uitgebreid met passantenplaatsen. Bebouwing moet beperkt blijven tot ondergeschikte voorzieningen voor het haven- en parkeerterrein, bijv. een kantoortje voor de havenmeester (geen woning) en een toiletgebouw. Gezien de kwetsbaarheid van het gebied in relatie met het beschermd stadsgezicht, zullen zware eisen gelden voor de inrichting en landschappelijke inpassing; wellicht kan een en ander gecombineerd worden met enige restauratie van wat hier nog van de stadswal is overgebleven.</p> <p>Het idee om de Montfoortse toren terug te bouwen vond alom bijval. Welke functie een dergelijk gebouw zou moeten krijgen is nog onduidelijk; wij denken aan een woonfunctie (permanent en/of toeristisch) gecombineerd met horeca of detailhandel op de begane grond. Ook zou hier ruimte kunnen worden gecreëerd voor de havenfaciliteiten, dit in plaats van een apart gebouwtje.</p> <p>Voor het Marina Veere-gebied willen wij een inrichtingsplan met exploitatieopzet doen opstellen</p>	2
Woningbouw aan de Mijnsheerenstraat en op potentiële "inbreidingslocaties"	<p>Nieuwbouw van woningen is op een aantal plaatsen mogelijk en stedenbouwkundig en historisch verantwoord, al is dit wel in sterke mate afhankelijk van de gekozen architectuur. Tegelijk met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor de stad kan dit concreter worden ingevuld.</p>	2
Verbetering openbare ruimte, m.n. groenvoorzieningen omgeving Grote Kerk	<p>De Grote Kerk en het kerkhof sluiten aan op het fraaie, unieke, groene en dus te koesteren "stiltegebied" van de stad, gevormd door de Olie-molenstraat, de Kerkstraat en de Kapellestraat. Het kerkterrein en de kerk maken nu een afgesloten en wat afgezonderde indruk. De omgeving en m.n. het sfeervolle en rust uitstralende karakter kunnen nog meer allure krijgen als het kerkterrein daarin wordt geïntegreerd door dit opener en meer uitnodigend te maken. Dit verbetert de openbare ruimte en de beleving van de stad als geheel. Ook voor dit stads-gedeelte willen wij een inrichtingsplan, uiteraard met inachtneming van de cultuurhistorische waarden en daaraan inherente beperkingen. Het beleid aangaande de Grote Kerk zelf, m.n. het gebruik als cultuur-/concertzaal willen wij ongewijzigd voortzetten.</p>	2
Herinrichting Oranjeplein en Torenwal	<p>Het Oranjeplein kent het dilemma dat enerzijds vrijwel iedereen vindt dat het detoneert bij de rest van de stad, maar dat anderzijds de parkeerruimte niet kan worden gemist. Een nieuw, ruim parkeerterrein op het Marina Veere-terrein biedt de kans en de uitdaging het Oranjeplein te transformeren. Op basis van de ontvangen reacties en signalen denken wij nu niet meer aan een intensieve bebouwing met woon(zorg)- of detailhandelveorzieningen en evenmin aan een (primaire) bestemming tot parkeerterrein of parkeerkelder. Onze voorkeur is een parkachtige inrichting van het plein, met primair een culturele functie, daarmee een contrast vormend met de op drukke dagen hectischer, zo u wilt wat hedonistisch gerichte Kaai en Markt. Daarbij zien wij wel enige kleinschalige bebouwing, bijv. met enkele galeries of ateliers (al dan niet gecombineerd met woonruimte) en ook een muziektent of openluchtpodium. Ook horecaveorzieningen, vooral terrassen, horen er bij. De Torenwal kan in dit park worden geïntegreerd en een fraaie, uitzichtrijke flaneer- en wandelroute worden van en naar de nieuwe Montfoortse toren. Het nieuwe plein nodigt uit en zal worden aangewend voor culturele manifestaties op divers gebied; het Oranjepark als ontmoetingsplaats van traditie en vernieuwing. Het maken van een bij Veere passend, functioneel en tot verblijf uitnodigend inrichtingsplan is een stedenbouwkundige uitdaging van de eerste orde. Wellicht kan dat door daarvoor een prijsvraag uit te schrijven.</p>	2

Project/maatregel	Beschrijving	Prioriteit (*)
Veranderingen in parkeer ruimte algemeen	De parkeerplaatsen die verdwijnen door het autovrij maken van de stad, herinrichting van het Oranjeplein en (mogelijk) het uitgraven van de gedempte haven, moeten elders worden gecompenseerd. Zoals uit het voorgaande blijkt, denken wij hierbij in eerste instantie aan het Marina Veere-gebied. Mocht dit onvoldoende compensatie bieden dan moet elders ruimte worden gevonden. De door Inbo genoemde terreinen aan de Polredijk zijn wel ver maar naar ons inzicht niet te ver afgelegen van het stadscentrum en zijn voor ons een secundaire optie	2
Uitbreiding en herinrichting van de stadshaven	Deze plannen en wensen zijn nog zeer prematuur en hangen ook af van de mate waarin en de wijze waarop de hiervoor genoemde plannen worden gerealiseerd. Uitwerking in een later stadium.	3
Omvorming mijnenmagazijn Kanaalweg oostzijde tot hotel-restaurant		3
Inzet watertaxi		3
Herbouw Arsenaal met beperkte herinrichting Bastion		3
Herinrichting Kaai		3
Herinrichting Markt		3

*)

Prioriteit 1 = aanpak en uitvoering in de jaren 2008-2009

“ 2 = “ “ “ “ “ 2010-2013, mits haalbaarheid aangetoond

“ 3 = nadere afweging noodzakelijk; uitvoering zeker niet voor 2013

3. Argumenten

De argumentatie van ons voorstel ligt besloten in bovenstaande beschouwing, de uitwerking van het voorkeurscenario en de inhoud van de discussienota en is voorts het resultaat van een afweging van alles wat in de voorfase te berde is gebracht.

4. Kanttekeningen

Het toekomstscenario van onze voorkeur tracht recht te doen aan alle in Veere aanwezige belangen. Daaraan is inherent dat niet alle en ieders wensen kunnen worden gehonoreerd en ook dat er ontwikkelingen en voorzieningen worden gekozen, die niet iedereen welgevallig zijn. In de vervolgprocedures zal blijken of en welke belangen onevenredig zwaar worden getroffen en of dit tot heroverwegingen noopt. Op dit moment menen wij er op basis van de respons in de voorbereidingsprocedure van uit te mogen gaan dat het door ons voorgestelde scenario een breed politiek en maatschappelijk draagvlak heeft. Vanzelfsprekend zal aan de voorbereiding van planologische regelingen en concrete uitvoeringsprojecten de reguliere inspraakprocedure worden gekoppeld.

Een aantal van de hiervoor genoemde projecten voorziet in nieuwe woning- of appartementenbouw. Het totaal aantal te bouwen wooneenheden zal de normale woningbehoefte verre overtreffen. Dit impliceert dat de “doelgroep” van deze woningen moet bestaan uit mensen van elders. Extra woningbouw in Veere kan ook consequenties hebben voor woningbouw in andere kernen. De hiermee samenhangende problematiek moet zeker onderdeel zijn van de momenteel binnen de raad en ons college gevoerde discussie over de toekomstige volkshuisvesting- en woningbouwstrategie in relatie met de demografische ontwikkelingen.

5. Wat gaat het college er voor doen

Als uw raad ons volgt in een keuze voor het scenario "Veelzijdig Veere", zoals wij dat bedoelen, dan staat ons het volgende te doen:

- a) effectueren van de gemaakte keuze in een echte toekomstvisie, die kan dienen als beleidskader voor de plannen en voornemens binnen de stad Veere, zowel van de gemeente zelf als van particulieren.
- b) in voorbereiding nemen van een nieuw bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht Veere"
Een praktische werkwijze zou kunnen zijn het integreren van een beleids- en toekomstvisie in (de toelichting bij) het nieuwe bestemmingsplan; hiermee worden dubblures voorkomen en kunnen we sneller over een rechtsgeldig en actueel bestemmingsplan beschikken. Voor een en ander kan een vervolgo opdracht aan Inbo worden gegeven. Hiervoor moet overigens nog wel een offerte worden gevraagd en uitgebracht.
- c) in een nader te bepalen volgorde aanpakken van concrete projecten, waartoe behoren het instellen van haalbaarheidsonderzoeken (inclusief subsidiemogelijkheden), voorbereiden en doen opstellen van inrichtingsplannen en maken van exploitatieopzetten
- d) uitvoeringsplannen maken en zo nodig kredietvoorstellen doen voor projecten met prioriteit 1

6. Kosten, baten en dekking

Van meet af aan is het onze bedoeling geweest waar dat maar mogelijk is de kosten van de voorzieningen te dekken door verkoop of exploitatie van gronden en gebouwen dan wel door subsidies (o.a. Interreg subsidies, Investeringsbudget Landelijk Gebied 2007-2013, inschakeling subsidieadviesbureau), inzet reserves en bijdragen van particulieren. Een sluitende exploitatie-opzet moet dus mede betrokken worden bij het al dan niet uitvoeren van concrete projecten. Maar het zal zeker niet altijd lukken om tot een sluitende exploitatie te komen. Daarom willen wij ingaande 2009 gedurende vijf jaar telkens een investering in de begroting opnemen met uit de algemene middelen per saldo te dekken kapitaallasten tot € 25.000. Dit komt neer op een jaarlijks budget van € 300.000 à 350.000 (afhankelijk van de toe te passen afschrijvingstermijn), in te zetten voor onrendabele maar wenselijke voorzieningen. In de voorjaarsnota komen wij hierop terug.

Overigens biedt ook het bestaande beleid hiervoor al enige ruimte, waarbij wij denken aan het beschikbare budget voor grote projecten en ook reguliere investeringen, zoals de jaarlijkse budgetten voor (groot) onderhoud, mits deze integraal kunnen worden ingezet, en na 2010 ook de budgetten voor reconstructies in de openbare ruimte.

7. Advies commissie RO

De commissie acht het voorstel in zijn totaliteit rijp voor behandeling in de gemeenteraad.

Aangaande de vragen en wensen van de commissie over de in het voorstel opgenomen prioritering merken wij nog op, dat deze prioritering niet alleen berust op beleidsinhoudelijke wensen, maar dat ook procedurele, financiële en pragmatische aspecten en de bestuurlijke en ambtelijke capaciteit daarbij een rol spelen. Maar zij is flexibel en zal zeker afhankelijk van de ontwikkelingen en naar bevind van zaken kunnen worden aangepast.

Wij constateerden sympathie van de commissie voor de suggestie bepaalde projecten, m.n. de omvorming van het mijnenmagazijn tot horecabedrijf, over te laten aan het particulier initiatief en in zijn algemeenheid delen wij die. Wel willen wij nogmaals de samenhang van de projecten benadrukken (het mijnenmagazijn is bijv. niet los te zien van het idee van de watertaxi en bovendien afhankelijk van bestemmingsplanwijziging). Daarbij moeten wij in het oog blijven houden dat bij het totale toekomstscenario een zo rendabel mogelijk exploitatie hoort. Wij mogen nu nog niet uitsluiten dat projecten die voor ondernemers interessant zijn, ook voor de gemeentelijke exploitatie van belang kunnen zijn.

Zoals door insprekers en ook door commissieleden werd opgemerkt, is de situering van het strand nabij het Bastion inderdaad wat ruimer op de visie- en projectenkaarten aangegeven dan in de feitelijke situatie mogelijk en de bedoeling is. De kaartjes hebben echter een algemeen en richtinggevend karakter en in het definitieve uitvoeringsplan zal de werkelijke situatie maatgevend zijn.

De commissie pleitte voor zorgvuldigheid en nadere afweging van enkele onderdelen en m.n. het onderdeel "autoluw maken". In ons voorstel gaven wij al aan dat bij de definitieve besluitvorming

Op basis van de nu gemaakte afweging – en de inspraak van belanghebbenden in de commissie bevatte in dit opzicht geen nieuwe informatie – blijven wij bij ons voorstel om een principekeuze te maken voor het totale pakket.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,
J.S. de Regt drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen meegezonden aan raadsleden: visie- en projectenkaart “Veelzijdig Veere”

Ter inzage:

Discussienota "Veere anno ..." d.d. september 2007 en alle daaraan gerelateerde stukken (zie ons raadsvoorstel d.d. 27 november 2007).

Volgens voorstel door de raad besloten op 27 maart 2008
de griffier, de voorzitter,

w.g. mr J.C. Waverijn

w.g. drs. R.J. van der Zwaag

