



RAAD D.D.: 16-11-2011
 BESLUIT: conform
 beslist

Raadsvoorstel

datum voorstel	: 1 november 2011	portefeuillehouder	: Jaap Melse
agendapunt nr.	: 13	afdeling	: REO
voorstel nr.	: 91/2011	programma	: Woongebied
raadsvergadering	: 10 november 2011	thema	: Ontwikkeling
commissie	: -	registratie code	: 11B.02153
		behandeld door	: Jan Muizelaar
		e-mail	: jfj.muizelaar@veere.nl
		doorkiesnummer	: (0118) 555 335

Onderwerp: Welstandscriteria Wilgenhoekweg 11-13 Serooskerke.

Beslispunt:

Vaststellen van de welstandscriteria voor de percelen Wilgenhoekweg 11-13 Serooskerke.

Inleiding

De Welstandsnota geeft de criteria aan waaraan bouwplannen door de Welstandscommissie getoetst moeten worden. Die criteria zijn vastgelegd op basis van de op het moment van het raadsbesluit (tot vaststelling van de Welstandsnota) bekende beleidsstukken, gegevens, gebruik of ontwikkelingen. Wanneer er na verloop van tijd voor een locatie een bouwplan wordt ingediend dat afwijkt van die Welstandsnota kan de Welstandscommissie daarover geen positief advies geven, uitgezonderd plannen die van een dusdanige hoge architectonische kwaliteit zijn dat toepassing van de hardheidsclausule mogelijk is. Als aan het plan meegewerkt wordt, dan is het noodzakelijk dat voor de plaats waar die specifieke ontwikkeling plaats zou moeten vinden aparte welstandscriteria worden op- en vastgesteld via het in de Welstandsnota vastgelegde proces.

Argumenten

Voor de locatie 'Groenleer' in Serooskerke (Wilgenhoekweg 11-13) is wijziging van de Welstandsnota noodzakelijk.

De geldende Welstandsnota -maar ook de Structuurvisie- geeft aan, dat langs de Wilgenhoekweg in Serooskerke lintbebouwing leidend is. Dat past in de oude dorpsstructuur, waarbij van oorsprong de (woon)bebouwing is uitgewaaid vanaf de kerkring, langs doorgaande routes.

Voor de locatie Groenleer is echter een plan in ontwikkeling dat bestaat uit een gebouw met op de begane grond een supermarkt met parkeerfaciliteiten en daarbovenop ± 21 seniorenappartementen. Daarmee wordt het gebouw 3 bouwlagen hoog. Een dergelijk gebouw is qua aard en omvang geen lintbebouwing. Bovendien is plaatsing ervan direct in of bij de straatwand -een kenmerk van lintbebouwing- ongewenst. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in strijd met de Welstandsnota en kan de Welstandscommissie niet positief adviseren.

In de Belvédèreplannen is ter hoogte van Wilgenhoekweg 11-13 een 'pleinachtige' opzet voorzien.

Na realisatie van de N57 en de rondweg Serooskerke-noord zal de huidige doorgaande route Wilgenhoekweg-Oostkapelseweg worden heringericht in het kader van Belvédère. In het Belvédèreplan is gezocht naar een oplossing voor een snelheidsremmer bij de entree van Serooskerke die ook meteen het accent legt, dat de automobilist een verblijfsgebied binnenrijdt. Die oplossing is gevonden door een pleinachtige voorruimte

bij de nieuw te bouwen supermarkt te ontwerpen. Dit is bij de laatste informatieavond door de buurt- en dorpsbewoners goed ontvangen. Dat is een extra reden om de supermarkt niet of niet helemaal in het lint te bouwen.

De Welstandsnota schrijft voor hoe een wijziging aangepakt moet worden.

In de Welstandsnota staat, dat nieuwe welstandscriteria moeten worden opgesteld door een onafhankelijk deskundige, in overleg met de Welstandscommissie. Die criteria dienen, na vaststelling door de gemeenteraad, als nieuw toetsingskader bij het beoordelen van een bouwplan voor het Groenleerterrein. Het is aan de architect om een plan te ontwerpen dat binnen de aangegeven kaders past.

De eerste ontwerpschets voor het gebouw voldeed niet aan de criteria voor toepassing van de hardheidsclausule.

De Welstandsnota kent een mogelijkheid om van de regels af te wijken via een zgn. 'hardheidsclausule'. Die clausule houdt in, dat als het ontwerp voor een van de Welstandsnota afwijkend bouwplan van bijzondere en hoge kwaliteit is, de Welstandscommissie toch een positief advies kan geven. De eerste ontwerpschets voor de supermarkt met appartementen voldeed niet aan die criteria. Vandaar dat het noodzakelijk was specifieke welstandscriteria voor deze plek op te laten stellen.

Kanttekeningen

Het is juridisch niet mogelijk en toegestaan in de Welstandsnota een algemene ontheffing op te nemen voor bijzondere bouwprojecten.

Het lijkt omslachtig en tijdrovend om voor bijzondere bouwprojecten die niet binnen de kaders van de Welstandsnota passen telkens zo'n procedure te moeten voeren. Daarom zou het handig zijn om in de (nieuwe) Welstandsnota een algemene ontheffing op te nemen voor dit soort gevallen. Het blijkt echter juridisch niet mogelijk c.q. toegestaan om een dergelijke ontheffing op te nemen. Dat heeft er onder andere mee te maken dat aan zo'n algemene ontheffing geen situatiespecifieke stedenbouwkundige of welstandscriteria verbonden zijn of kunnen worden. Daardoor zou er theoretisch sprake kunnen zijn van rechtsongelijkheid en willekeur, terwijl juist door vaststelling van de Welstandsnota transparantie werd beoogd.

De direct betrokkenen zijn op de hoogte gesteld van de nieuwe criteria.

De bij het bouwplan direct betrokkenen, Bouwfonds, Woonburg en supermarkteigenaar zijn van de ontwerp-welstandscriteria op de hoogte gesteld. Allen geven vanuit hun eigen belangen aan, dat deze criteria niet tot onoverkomelijke problemen hoeven te leiden. Wel is duidelijk dat de (ontwerp-)opdracht ingewikkelder wordt.

Wat gaat het college er voor doen

Na vaststelling van de welstandscriteria kan t.z.t. het bouwplan daaraan getoetst worden. De Omgevingsvergunning om te bouwen kan worden aangevraagd nadat het bestemmingsplan Kom Serooskerke onherroepelijk is geworden, waarschijnlijk maart/april 2012.

De criteria zijn ter kennisname toegezonden aan Bouwfonds, Woonburg, eigenaar supermarkt en Dorpsraad.

Kosten, baten en dekking

Via een op te stellen overeenkomst wordt gemaakte kosten met de ontwikkelaar verrekend.

Advies commissies

Spoedshalve is het voorstel niet aan de commissie RO voorgelegd. Daarover is in de vergadering van de commissie RO van 17 oktober 2011 een mededeling gedaan.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

R.S.M. Heintjes drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:
- geen.

Ter inzage:

- Welstandscriteria Wilgenhoekweg 11-13 Serooskerke

11b.02197

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

10-11-2011

mr J.C. Waverijn drs. R.J. van der Zwaag

