



RAAD D.D.: 13 december 2012

BESLUIT: *conform***Raadsvoorstel**

datum voorstel	: 4 december 2012	afdeling	: REO
agendapunt nr.	: 7	programma	: Woongebied
voorstel nr.	: 102/2012	thema	: Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 13 december 2012	registratie code	: 12B.02702
commissie	: RO	behandeld door	: Geert Francke / Piet Baas
portefeuillehouder	: Jaap Melse	e-mail	: g.francke@veere.nl / p.baas@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118-555 229 / 340

**Onderwerp: Bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'****Beslispunt:**

1. Op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het (ontwerp) bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste', met de bijbehorende digitale bestanden NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01, ongewijzigd vaststellen.
2. Vaststellen van de grondexploitatieopzet voor de uitbreiding van Zanddijk ('Sandenburgh fase 2').
3. Vaststellen van de grondexploitatieberekening uitbreiding Zanddijk Veere met bijbehorend exploitatiegebied, inclusief de gehanteerde uitgifteprijsen.
4. Een uitvoeringskrediet beschikbaar stellen van € 923.390.

Inleiding

In mei 2012 is de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' gestart. Dit bestemmingsplan actualiseert de huidige juridisch-planologische regeling voor de kern Zanddijk en het park 'Buiten de Veste'. Het doel van dit bestemmingsplan is:

- actualiseren van de planologische regeling op basis van het werkelijke gebruik van gronden en bouwwerken.
- deregulering (onder andere het verruimen van bouwregels voor erven en regeling beroep aan huis).
- digitalisering.
- het opnemen van het bestaande ruimtelijke beleid (onder andere eerder vastgestelde bestemmingsplannen en eerder genomen planologische besluiten).
- het geven van een planologisch kader voor de uitbreiding van Zanddijk/'Sandenburgh'.

Het bestemmingsplan heeft de verplichte vooroverlegprocedure doorlopen. Het concept bestemmingsplan heeft van 5 april tot en met 2 mei 2012 ter inzage gelegen. Burgers en andere belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van het bestemmingsplan en zijn in de gelegenheid gesteld om hun reactie kenbaar te maken. Er is op 23 april 2012 een goed bezochte inloopavond georganiseerd in 't Praetuis. Op het concept bestemmingsplan zijn 8 reacties ingediend (zie bijgevoegd reactierapport). De indieners van deze reacties zijn in een brief geïnformeerd over de beantwoording van hun reactie. Ook zijn zij in deze brief geïnformeerd over de verdere procedure.

Het rijk, de provincie, het waterschap, de Stadsraad Veere, de Stichting Veere en de wijkvereniging Zanddijk-Veere zijn in kennis gesteld van het concept bestemmingsplan en hebben hiermee ingestemd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft daarna de wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht doorlopen en heeft van 30 augustus tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp.

Uitbreiding Zanddijk / 'Sandenburgh fase 2'.

Het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' bevat het planologische kader voor de uitbreiding van Zanddijk / 'Sandenburgh fase 2'. In de voorbereidende fase van het bestemmingsplan zijn er door de direct aanwonenden van het plangebied vragen gesteld over deze ontwikkeling. Wij hebben antwoord gegeven op deze vragen. Verder hebben wij de direct aanwonenden van het plangebied een aanbieding gedaan om een gedeelte gemeentegrond grenzend aan het plangebied aan te kopen. De aanwonenden hebben hierop positief gereageerd. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, gaan de voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de verkoop van de bouw kavels van start. Ook is in deze ontwikkeling de aanleg van een bruggetje voorzien, waardoor er een wandelroute komt tussen Zanddijk en de stad Veere.

Aanpassingen in het bestemmingsplan.

Tijdens de ontwerp procedure zijn er een aantal (planologische) aandachtspunten naar voren gekomen die om aanpassing van het bestemmingsplan vragen. Dit betreft redactionele en/of ondergeschikte aanpassingen. Voor nadere toelichting, zie de ter inzage liggende stukken.

Argumenten

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' draagt bij aan het actualiseren van de bestemmingsregelingen voor de kernen van de gemeente Veere. Daarmee beschikt de gemeente Veere voor de wettelijke termijn van 1 juli 2013 over een actueel bestemmingsplan voor de kern Zanddijk en het park 'Buiten de Veste'. Verder hebben de verschillende betrokken organisaties ingestemd met het bestemmingsplan. Ten slotte wordt met dit bestemmingsplan verder uitvoering gegeven aan de uitbreiding van Zanddijk / 'Sandenburgh fase 2'.

Kanttekeningen

Wat gaat het college er voor doen

Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening maken wij uw besluit bekend. Er volgt dan een periode van zes weken waarin belanghebbenden een beroepschrift kunnen indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening kunnen vragen. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' in werking. Dit is medio begin februari 2013. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp, bestaat er geen mogelijkheid voor het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kosten, baten en dekking

De gronden in het exploitatiegebied uitbreiding Zanddijk / 'Sandenburgh, fase 2' zijn volledig in eigendom van de gemeente Veere. Voor de uitbreiding Zanddijk / 'Sandenburgh, fase 2' is een grondexploitatieberekening gemaakt. Deze maakt deel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'.

De grondexploitatie dient door uw raad vastgesteld te worden, zodat het college aan de slag kan met het bouwrijp maken en uitgeven van de gronden bij een onherroepelijk bestemmingsplan. De grondexploitatie sluit met een positief saldo. De gerealiseerde kosten tot en met 31 oktober 2012 bedragen € 987.469 en de nog te maken plankosten vanaf 1 november 2012 € 923.390. Deze kosten worden gedekt uit de bouwgrondopbrengst van € 2.364.084.

De volgende uitgifteprijsen worden gehanteerd:

1. Vrijstaande woningen: € 265
2. 2 onder 1 kap woningen: € 235
3. Rijtjeswoningen: € 160
4. Sociale woningbouw: € 160

Deze prijzen liggen binnen de bandbreedtes van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzennota.

Advies Commissie RO

Het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' is behandeld in de Commissie RO van 26 november 2012. Tijdens deze vergadering is er door 2 personen (de heer In 't Anker en de heer Van Zijl) ingesproken.

De portefeuillehouder is inmiddels op werkbezoek geweest bij de heer In 't Anker. De inspreekreactie van de heer In 't Anker geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' inhoudelijk aan te passen. Wel stellen wij voor om de toelichting op pagina 15 over het kassencomplex te schrappen. De overige opmerkingen van de heer In 't Anker hebben betrekking op het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. De procedure van dit plan loopt nog. Hierover wordt uw raad nader geïnformeerd.

Voor de goede orde, de opmerkingen over de inloopavond van de heer Van Zijl hebben geen betrekking op de inloopavond die is gehouden voor het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste', maar op de avond over de herinrichting van een concreet perceeltje gemeentegrond in Zanddijk. Toegezegd is dat begin 2013 over dit perceel wederom overleg plaats zal vinden met alle betrokkenen.

De Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad.

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

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

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:

Ter inzage:

1. (Ontwerp) bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' (12b.02314, 12b.02315, 12b. 02316 en 12b.02317).
2. Aanpassingen (12b.02443 en 12b. 02444).
3. Inspraak reactierapport (12b.02448).
4. Beoogde verkavelingtekening uitbreiding Zanddijk (12b.02655).

Ter inzage (vertrouwelijk):

1. Grondexploitatiezet uitbreiding Zanddijk / 'Sandenburgh fase 2' (12b.02470).

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

B deelsa w12

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

