



RAAD D.D.: 21.04.2011

BESLUIT: conform
besluit**Raadsvoorstel**

datum voorstel	: 12 april 2011	portefeuillehouder	: Jaap Melse
agendapunt nr.	: 7	afdeling	: REO
voorstel nr.	: 31/2011	programma	: Woongebied
raadsvergadering	: 21 april 2011	thema	: Ontwikkeling
commissie	: RO (4 april 2011)	registratie code	: 11b.00822
		behandeld door	: Q. Karman
		e-mail	: qq.karman@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118-555427

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zoutelande**Beslispunt:**

1. Vaststellen van de beantwoording van de zienswijzen
2. Het (gewijzigd) vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Zoutelande" op grond van artikel 3.8, lid 1, sub e Wro;
3. Het niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro.

Inleiding

In het voorjaar van 2009 is de herziening van het bestemmingsplan kom Zoutelande gestart. Na het doorlopen van de inspraak is de procedure opgehouden door de discussie rond de ontwikkeling rond het gebied bij de voetbalvelden. Eerder hebben wij besloten het gebied bij de voetbalvelden buiten het plan te laten om de bestemmingsplanprocedure zijn doorgang te kunnen laten vinden. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 29 zienswijzen ingediend. Een groot deel van de zienswijzen richt zich op de ontwikkeling van het gebied van de voormalige Botterbar aan de Duinweg, in het zienswijzenrapport is hier uitgebreid op ingegaan.

Het Rijk, de provincie en het Waterschap hebben geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Het bestemmingsplan is voorzien van de meest recente modelregels voor de Veerse bestemmingsplannen. In het kader van deregulering is voor een beroep aan huis en een 'Domburgs zomerhuis' geen ontheffing meer nodig. Hiermee is de vergunningverlening vereenvoudigd. Tevens is de regeling voor dakkapellen aangepast om meer ruimte te geven voor ontwerpen die afwijken van de standaard (toetscriteria welstand blijven wel in stand). De regeling voor verblijfsrecreatie boven Horeca en Detailhandel in de centrumgebieden is ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Argumenten

Het vaststellen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan draagt bij aan de actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Veere.

In bijgaande nota zijn de zienswijzen die tegen het ontwerp zijn ingediend beantwoord.

De ambtshalve aanpassingen betreffen onder andere het aanpassen van de molenbiotoop. Op grond van de provinciale verordening moet een biotoop van 400 meter worden opgenomen. Ten opzichte van bestaande bouw levert dit geen beperking op. Om te voorkomen dat dit beperkingen op zou leveren voor herbouw van de bestaande bebouwing zijn de regels in het bestemmingsplan aangepast. In grote lijnen komt het er op neer, dat de molenbiotoop alleen van toepassing is, als er sprake is van een grotere bouwhoogte dan in de omgeving is toegepast, alleen dan is een nadere afweging noodzakelijk.

Omissies en onvolledigheden die nog in het plan zaten worden aangepast. Dit heeft hoofdzakelijk betrekking op een aantal aanduidingen op de kaart en op de regels. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn terug te vinden in de bijlage.

Kanttekeningen

Na de vaststelling door uw raad hebben degenen die een zienswijze hebben ingediend en degenen die belang hebben bij de onderdelen die gewijzigd zijn, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Wat gaat het college er voor doen

De indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van uw besluit en de vaststelling publiceren.

Kosten, baten en dekking

Aangezien het bestemmingsplan weinig ontwikkelingen bevat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Voor het gebied rond de Botterbar is met de eigenaar een exploitatieovereenkomst afgesloten, ditzelfde geldt voor de bouw van een aantal garageboxen aan de Timmermanstraat. Verder zijn er geen nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw in het plan opgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Advies commissies

De commissie vindt het voorstel rijp voor behandeling in de raadsvergadering van 21 april 2011.

Naar aanleiding van de commissievergadering is de beantwoording van zienswijze 4 in het zienswijzenrapport aangepast en wordt voorgesteld om de bestemming van het Willibrordusplein 12 in afwijking van het geldende beleid te wijzigen naar Gemengde Doeleinden.

Eveneens is naar aanleiding van de commissievergadering het onderdeel 4.2.2. in het zienswijzenrapport met betrekking tot de Botterbar-locatie op onderdelen aangepast / aangevuld en gaan we hierna nog kort in op de 2 voornaamste aandachtspunten.

- Voor wat betreft de erfdienstbaarheden ter plaatse benadrukken wij, dat dit een privaatrechtelijke aangelegenheid is, waarbij de gemeente in een adviserende rol is betrokken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft onder andere in een uitspraak van 30 september 2009 het volgende overwogen: "Voorop staat, dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevend betekenis zijn. Slechts indien deze van een zodanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen". Gelet op hetgeen de afgelopen periode over deze erfdienstbaarheden is gesproken en geschreven zijn wij van mening, dat het aannemelijk is dat binnen de bestemmingsplanperiode een regeling kan worden getroffen die recht doet aan de rechten en plichten van alle bij de erfdienstbaarheden betrokken partijen.

- Om de volgende redenen hebben wij er voor gekozen om aan het betreffende perceel een recreatieve woonbestemming te geven:

Bij het opstellen van de structuurvisies voor de kernen in 2002 is aangegeven dat er naar gestreefd wordt om horeca zoals restaurants, cafés e.d. in de centrumgebieden te concentreren. Het opheffen van de Botterbar, die qua functie gerekend wordt tot de categorie middelzware horeca en die buiten de kern ligt, past binnen dat streven. Sterker nog: Het kunnen opheffen van een dergelijke potentiële bron van hinder zien wij als een

groot pluspunt voor de omgeving. Wij achten een hernieuwde volwaardige exploitatie van een bar op deze locatie niet gewenst.

Het voorstel is dan ook om de huidige bestemmingen (inclusief de horecabestemming) voor beide bouwlocaties te wijzigen in een recreatieve woonbestemming (mogelijke overlast van een eventueel herlevende horeca-functie wordt hiermee voorkomen).

Deze bestemming is gelijk aan die van de meeste belendende percelen en de percelen aan de overkant van de weg, waarmee het voorgestane gebruik goed past in de naaste omgeving.

In het belang van deze totaalontwikkeling, die sociaal en financieel-economisch haalbaar is, verandert de permanente woonbestemming van één pand in een recreatieve woonbestemming.

Onder andere ook bij de herontwikkeling van 't Groentje in Domburg is in het belang van een totaaloplossing een aantal panden met een woonbestemming aan de woningvoorraad onttrokken. Ook het gebied rond de Botterbar is een unieke situatie / locatie waarin naar een ruimtelijke verbetering is gezocht voor het gehele gebied (het oplossen van een ter plaatse niet gewenste ontwikkelingsmogelijkheid en bij de nieuwe bestemming wordt rekening gehouden met de omgevingsfactoren ter plaatse). Om die reden is voor wat betreft de recreatieve woonbestemming / het tweede woningenbeleid geen sprake van precedentwerking. Alleen in vergelijkbare gevallen moet uw raad vergelijkbaar handelen. Voor wat betreft de mogelijke relatie met de bepalingen in de Gebruiksverordening tweede woningen Veere merken wij op, dat in dit specifieke geval de Gebruiksverordening niet van toepassing is omdat de recreatieve woonbestemming opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

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

J.S. de Regt drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:

-zienswijzenrapport corsanummer: 11U.02455

-wijzigingen en ambtshalve aanpassingen corsanummer: 11b.00566

Ter inzage:

-ontwerp bestemmingsplan "Kom Zoutelande"

-ingediende zienswijzen

Volgens voorstel door de raad besloten op 20 april 2011
de griffier, de voorzitter,

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

