



RAAD D.D.: 19 april 2012

BESLUIT: conform

Raadsvoorstel

datum voorstel	: 10 april 2012	afdeling	: REO
agendapunt nr.	: 11	programma	: Woongebied
voorstel nr.	: 39/2012	thema	: Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 19 april 2012	registratie code	: 12B.00906
commissie	: 2 april 2012	behandeld door	: Q. Karman
portefeuillehouder	: Jaap Melse	e-mail	: qq.karman@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118-555427

**Onderwerp: Vaststelling ontwerp bestemmingsplan De Tienden II Zoutelande****Beslispunt:**

1. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport, overnemen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. Op grond van artikel 3.8 lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan "De Tienden II" met daarbij behorende bestanden bekend als NL.IMRO.0717.0006BPTien2ZldUp-OW01 gewijzigd vast te stellen.
4. Vaststellen van de grondexploitatieberekening bestemmingsplan Tienden II, Zoutelande met bijbehorend exploitatiegebied.

Inleiding

Ten noordoosten van de kern Zoutelande ligt het beoogde woningbouwgebied De Tienden II. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de D. Koddelaan en aan de westzijde door De Spaier. Ten noorden en ten oosten van het gebied liggen agrarische percelen. In 2009 is het voorontwerp van het bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. In het voorontwerp was ook voorzien in de realisatie van een brede school voor Zoutelande. Met het aantreden van het huidige college is er een brede discussie ontstaan waarbij de brede school was betrokken, maar ook de uitplaatsing van de supermarkt en de al langere tijd aan de orde zijnde zoektocht naar optimalisatie van de voetbalvelden van de VV De Meeuwen. Uiteindelijk zijn al deze onderdelen opgenomen in het project Zoutelande. Nu de discussie rond de toewijzing van functies is afgerond, kan voor het deelgebied "De Tienden" het proces tot afronding van de bestemmingsplanprocedure voor De Tienden II worden doorgezet. In dit raadsvoorstel stellen wij u voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

De in Zoutelande bestaande vraag naar woningen c.q. de mogelijkheid om woningen te bouwen, kan onvoldoende worden gehonoreerd met de zeer beperkt beschikbare inbreidingsmogelijkheden. De laatste nieuwbouwmogelijkheid voor deze kern dateert van alweer enige tijd geleden. Dit is aanleiding geweest om enkele jaren terug te starten met de voorbereiding van nieuwe bouwmogelijkheden in het gebied De Tienden II, een logische uitbreiding op de eerder gerealiseerde woonwijk Zoutelandse Tienden.

De discussie over functietoewijzing zoals beschreven onder "Inleiding" had als resultaat dat er – in overleg met alle betrokken partijen – is gekozen voor de ontwikkeling van een brede school aan de westzijde van het dorp in de omgeving van de voetbalvelden. In het gebied De Tienden II wordt nu aangestuurd op de realisatie van een 12-tal woningen voor psychogeriatrische patiënten en de vestiging van praktijken voor de huisarts en de

maatschap voor fysiotherapie. De exacte locatie van deze zorggerelateerde functies staat nog niet vast. Daarom hebben wij de gehele "vlek" zoals deze was opgenomen voor de brede school nu ingezet voor de woningen voor psychogeriatrische patiënten en de medische praktijken. Zo kan er maatwerk worden geleverd. De gronden die niet worden uitgegeven voor deze functies kunnen naderhand eenvoudig weer worden omgezet in een woningbouwbestemming, hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De invulling van het gebied met woningen voor psychogeriatrische patiënten, huisarts en fysiotherapie in plaats van de brede school heeft geresulteerd in een wijziging van de verkeersstructuur in het gebied.

Ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan treedt er een wijziging op in de zuidoostelijke hoek van het gebied. Dit heeft te maken met afspraken die wij hebben gemaakt met de eigenaren van deze percelen over toevoeging hiervan aan het plangebied. Onderdeel van deze afspraken zijn de financiële aspecten van opname in het bestemmingsplan.

In het plan wordt gerekend met de bouw van 60 tot 65 woningen. Deze capaciteit is afgestemd tussen de 3 Walcherse gemeenten en past binnen de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning. Vanuit de gemeenteraad hebben wij signalen ontvangen om de woningtypologie in De Tienden II meer vrij te laten dan tot nu toe eigenlijk gebruikelijk is. Met name zou er ruimte en mogelijkheden moeten komen voor collectief particulier opdrachtgeverschap om realisatie van rijwoningen en/of woningen voor starters op de woningmarkt een kans te geven. Wij nemen deze suggestie uiteraard graag over. Wij stellen voor dit gestalte te geven door de woningtypologie in het binnengebied zoveel mogelijk over te laten aan de behoefte zoals die in de markt aanwezig is. Wij achten het zaak om aan de buitenranden van het plangebied wel vrijstaande woningen te verplichten. Aan de zijde van de D. Koddelaan en De Spaier wordt op deze manier aangesloten bij de bestaande vrijstaande woningen. Voor de begrenzing met het buitengebied is onze overweging dat vrijstaande woningen zich beter verdragen met het aangrenzende buitengebied dan rijwoningen of twee onder 1 kap woningen. Immers, vrijstaande woningen zijn lager, zijn niet aaneengesloten (muurvorming) en geven een gedifferentieerder beeld te zien dan rijwoningen of twee onder 1 kap woningen. De overige kavels zijn zoveel mogelijk globaal bestemd zodat flexibiliteit in het plan ontstaat.

Het ligt in de bedoeling om het bestemmingsplan de Tienden II Zoutelande in 2012 bouwrijp te maken en vervolgens de eerste bouw kavels uit te geven. In genoemd plan komt 24.392 m² bouwgrond beschikbaar die door de Gemeente uitgeefbaar is. Een tekening van het plan waar de grondexploitatieberekening op gebaseerd is, is bijgevoegd. Voor de realisatie van het plan is vaststelling van de grondexploitatieberekening noodzakelijk. Voor de gronden waar nog geen afspraken over zijn gemaakt, gelden de gronduitgifteprijsen 1 januari 2012 die door de raad zijn vastgesteld voor de kustkernen. Dit geldt voor de vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen. Voor de aanéengesloten woningen is in overleg met de afdeling REO uitgegaan van € 160 per m² (ex btw). Dit is de bovenkant van de bandbreedte die in het algemeen geldt voor sociale woningbouw.

Voor wat betreft de wandel- en voetpaden in het gebied het volgende. In de strook achter de Spaier zal geen fietspad worden aangelegd. Dit is ook te zien in de nieuwe doorsneden die zijn opgenomen in het zienswijzenrapport. Met omwonenden zijn nog gesprekken geweest om de gedachte achter de invulling van de strook en de aan te leggen verkeerslus nader toe te lichten.

Kanttekeningen

Tegen uw besluit tot vaststelling bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State, mits zij ook tijdig een zienswijze hebben ingediend of als het beroep gericht is tegen een gewijzigd vastgesteld onderdeel van het plan.

Wat gaat het college er voor doen

Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening maken wij uw besluit openbaar bekend. Er volgt dan een periode van zes weken waarin belanghebbenden een beroepsschrift kunnen indienen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening kunnen vragen. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking. Het bouwrijp maken van het plan zal in een keer plaats vinden.

We zullen de gronduitgifte monitoren om zo inzicht te krijgen in de doorstroom in de woningmarkt in Zoutelande.

Kosten, baten en dekking

De gronden waarop ontwikkeling van De Tienden II is voorzien zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Veere. Met de particuliere eigenaren van de kadastrale percelen die in het zuidoostelijk deel van het plangebied zijn opgenomen, zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen zoals dat bedoeld is in de Wro (dit zou anders geweest zijn als voor gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente, geen overeenkomst met de eigenaren was gesloten). Wel is het nodig om een grondexploitatieberekening met het bijbehorend exploitatiegebied vast te stellen zodat het college aan de slag kan met het bouwrijp maken en uitgeven van de gronden. De grondexploitatie sluit met een positief saldo. Volgens de grondexploitatieberekening bedragen de gerealiseerde kosten tot en met 31 maart 2012 € 1.937.000 en de nog te maken plankosten vanaf 1 april 2012 € 2.583.000. Deze kosten worden gedekt uit de bouwgrondopbrengst van € 5.240.000.

Advies commissies

De commissie vindt het voorstel rijp voor behandeling in de raad van 19 april 2012. Na behandeling van het voorstel in de commissie RO is geconstateerd dat er nog een zienswijze was ingediend die niet in het zienswijzenrapport was opgenomen. Deze is nu in het gewijzigde zienswijzenrapport opgenomen en beantwoord.

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

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

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:

1. gewijzigd Zienswijzenrapport + vast te stellen wijzigingen (*corsanummer* 12B.00928)

Ter inzage:

1. Ontwerp bestemmingsplan "De Tienden II";
2. Ingediende zienswijzen.
3. Rekenbladen aanvullend geluidsonderzoek

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:

Ter inzage:

Volgens voorstel door de raad besloten op 19 april 2012
de griffier, de voorzitter,

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

