

**Raadsvoorstel**

|                    |                     |                  |                        |
|--------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| datum voorstel     | : 14 augustus 2012  | afdeling         | : REO                  |
| agendapunt nr.     | : 10                | programma        | : Woongebied           |
| voorstel nr.       | : 81/2012           | thema            | : Ontwikkeling         |
| Raadsvergadering   | : 13 september 2012 | registratie code | : 12B.01857            |
|                    |                     | behandeld door   | : Sylvia den Haan      |
|                    |                     | e-mail           | : sm.den.haan@veere.nl |
| commissie          | : 27 augustus 2012  | doorkiesnummer   | : 0118-555261          |
| portefeuillehouder | : Jaap Melse        |                  |                        |

**Onderwerp: Gewijzigde vaststelling ontwerp bestemmingsplan Kom Koudekerke****Beslispunt:**

1. Instemmen met het aanpassen van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt.
2. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, nu het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd.
3. Op grond van artikel 3.8 lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan "Kom Koudekerke" met de daarbij behorende digitale bestanden, bekend als NL.IMRO.0717.0029BPKdKAp-VG01, gewijzigd vast te stellen.

**Inleiding**

In het voorjaar van 2012 is de herziening van het bestemmingsplan "Kom Koudekerke" gestart. Het bestemmingsplan bevat een actualisering van de juridisch-planologische regeling voor de bebouwde kom van Koudekerke. Met dit bestemmingsplan krijgt het feitelijke gebruik van gronden en bouwwerken een passende juridisch-planologische regeling. Verder beoogt dit bestemmingsplan deregulering. Zo wordt onder andere de regeling voor bebouwing van erven bij woningen verruimd en versoepeld, krijgen de gronden die in het centrumgebied liggen een ruime bestemming 'Gemengd' waardoor uitwisseling van functies wordt vergemakkelijkt en zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan.

Vermeld dient te worden dat met dit plan geen (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen in Koudekerke worden beoogd. Wel wordt op het perceel Biggekerksestraat 5 een tweede woning voorzien. Hiervoor is in de plantoelichting een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Ook is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, nu er sprake is van een bouwplan waarvoor op basis van de Grondexploitatiewet het verhaal van kosten verplicht is.

Het concept ontwerp heeft de verplichte vooroverlegprocedure doorlopen. Burgers en andere belangstellenden zijn tijdens de zienswijzenperiode in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp plan heeft hiertoe van 10 mei 2012 tot en met 20 juni 2012 ter inzage gelegen. Op het ontwerp plan zijn geen zienswijzen ingekomen.

### *Voorstel ambtshalve wijziging*

Artikel 24.2.1 van de planregels omvat de bevoegdheid voor het college om de bestemming van het gebied van en rondom de supermarkt aan de Badhuisstraat te wijzigen waardoor er 35 woningen gebouwd kunnen worden. Deze wijzigingsbevoegdheid is voor wat betreft de regels gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende plan. Voor de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan was echter al duidelijk dat de met wijzigingsbevoegdheid beoogde woningen niet binnen de planperiode gerealiseerd zouden kunnen worden, omdat de eigenaren van de gronden deze ontwikkeling niet wilden aangaan, noch de gronden wilde verkopen. Daarom is met de eigenaar van de supermarkt gesproken over zijn wensen tot uitbreiding. Omdat het de bedoeling was een nieuwe wijzigingsbevoegdheid op te nemen, is het plangebied in het ontwerpbestemmingsplan al verkleind ten behoeve van deze geplande uitbreiding van de supermarkt.

In de praktijk corresponderen regels en plankaart dus niet met elkaar. Het gebied is immers door de aanpassing van het wijzigingsgebied aan het perceel dat bij de supermarkteigenaar in eigendom en gebruik is, onvoldoende groot geworden om het geplande woningaantal te herbergen. Verzuimd is echter een passende regeling op te stellen. Deze omissie wordt nu hersteld. Vanzelfsprekend wordt ook de toelichting hierop aangevuld/aangepast. Daarnaast wordt een kleine wijziging van het plangebied beoogd, er is per ongeluk een kleine uitstulping van het wijzigingsgebied op gronden van een derde gesitueerd.

### **Argumenten**

Het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan "Kom Koudekerke" draagt bij aan het actualiseren van juridisch-planologische regelingen voor de kernen van de gemeente. Daarmee beschikt de gemeente over actuele bestemmingsplannen. Verder hebben de provincie en het waterschap ingestemd met het bestemmingsplan.

### **Kanttekeningen**

Tegen uw besluit tot gewijzigde vaststelling bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

### **Wat gaat het college er voor doen**

De procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening volgen waarbij het college bekend maakt dat uw raad het ontwerp bestemmingsplan "Kom Koudekerke" heeft vastgesteld. Verder worden het vastgestelde bestemmingsplan en uw besluit gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

### **Kosten, baten en dekking**

De kosten voor het bestemmingsplan "Kom Koudekerke" worden gedekt uit het reguliere budget voor de herziening van bestemmingsplannen. Verder zijn er in het plan geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Daarom is het voor uw raad niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

### **Advies commissies**

De commissie vindt het voorstel rijp voor behandeling in de raad van 13 september 2012.

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

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

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:  
n.v.t.

Ter inzage:

1. ontwerp bestemmingsplan Kom Koudekerke;
2. kaartuitsnede aanpassing plangebied 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'
3. aangepast artikel *24.2.1 Uitbreiding Supermarkt Badhuisstraat 6*

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

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag



## 24.2 Wijzigingsbevoegdheid

### 24.2.1 Uitbreiding supermarkt Badhuisstraat 6

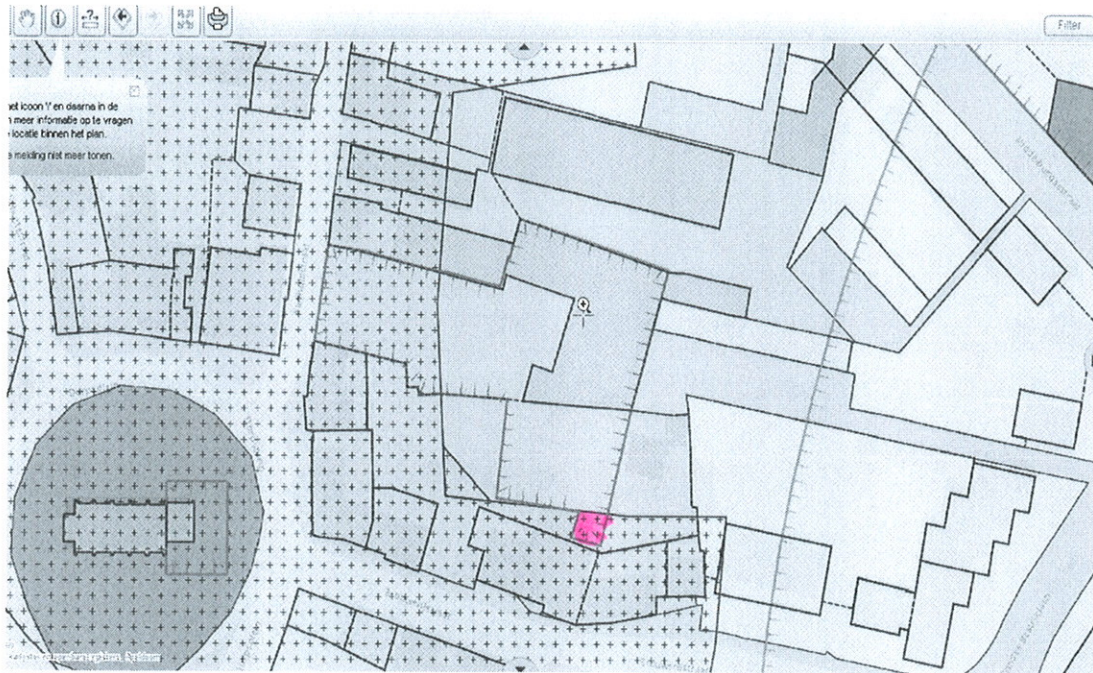
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' het plan wijzigen om daarmee vergroting van de supermarkt mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de aanduiding 'erf' mag geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd in de aanduiding bouwvlak;
- b. gronden zonder aanduiding mogen geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd in de aanduiding bouwvlak;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, indien gebouwen aan de Badhuisstraat in de voorgevellijn van de aangrenzende gebouwen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aangrenzende woningen is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd;
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- g. wijziging leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.



# Bylage 3b

## Aanpassing gebied 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'



 verkleining plangebied 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'

