

Raadsvoorstel

		afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
		programma	: VHROSV
datum voorstel	: 20 maart 2018	thema	: D.8.02/8.003
agendapunt nr.	:	registratie code	: 18B.01414
voorstel nr.	:	behandeld door	: Sylvia den Haan
Raadsvergadering	: 26 april 2018	e-mail	: sm.den.haan@veere.nl
commissie	: 9 april 2018	doorkiesnummer	: 334
portefeuillehouder	: J. Melse		

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling Singelgebied'.

Voorstel

1. Besluiten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen. Omdat de eigendom van de gronden bij de gemeente berust is het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Singelgebied' gewijzigd vast te stellen en te publiceren onder nummer NL.IMRO.0717.0120BPSingeDbg-VG01.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Singelgebied' heeft tot en met 17 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode, die zes weken duurde, zijn twee zienswijzen ingediend. Na overleg met de betrokkenen zijn deze zienswijzen ingetrokken. Het ontwerpplan bieden wij u nu dan ook ter vaststelling aan.

Wel is het noodzakelijk bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ter bescherming van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. Zo moet toch nog een archeologische dubbelbestemming op de verbeelding worden opgenomen. Het noodzakelijke archeologisch onderzoek is nog onvoldoende ver om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-4, zoals die ook in het geldende bestemmingsplan Kom Domburg is opgenomen, voor het gebied achterwege te kunnen laten. Daarnaast wordt een specifieke aanduiding opgenomen om eventuele Romeinse resten te beschermen. Naar het voorkomen van deze resten vindt nog nader onderzoek plaats. De regels worden om die reden ook aangevuld.

Ook is het woningbouwprogramma niet geheel correct in de toelichting verwerkt, daarom worden deze ook aangepast.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Singelgebied' is gebaseerd op de door uw raad op 26 maart 2015 vastgestelde Visie Domburg. Het plan maakt de herontwikkeling van het deel van het Singelgebied nabij molen Weltevreden mogelijk. Hierbij realiseren we een gemengd gebied dat bestaat uit woningbouw, een parkeerterrein en een cluster aan de Singel waar functiemenging mogelijk is. Twee omwonenden hebben tegen het ontwerpplan zienswijzen ingediend. Na overleg met hen hebben ze deze ingetrokken, zodat er geen zienswijzen zijn waarover u besluit.

Het is wel gewenst dat u besluit tot een aanpassing van de verbeelding en de regels in verband met de archeologische waarden in de bodem. Ook de beschrijving van het woningbouwprogramma in de toelichting wordt verbeterd. De woningen achter het cluster Gemengd zijn benoemd als sociale huur. Dit wordt gewijzigd in sociale huur en/of

koop.

Wat willen we bereiken

De herontwikkeling van het Singelgebied, overeenkomstig de daarvoor opgestelde visies, waardoor nieuwe huur- en koopwoningen kunnen worden ontwikkeld, maatschappelijke en andere voorzieningen kunnen worden gebouwd en dat in combinatie met een adequate parkeeroplossing.

Argumenten

1.1 Het geldende bestemmingsplan kent voor het plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-4. Deze moet bij de vaststelling weer op de verbeelding worden opgenomen, nu het archeologisch onderzoek nog niet is afgerond.

Om te bezien of de archeologische dubbelbestemming gerechtvaardigd is, startte de WAD waar mogelijk het noodzakelijke archeologische onderzoek op. Zo voerden zij een proefsleuvenonderzoek uit, dat wordt gebruikt om een programma van eisen voor de opgravingen op te stellen.

Omdat het onderzoek nog niet helemaal is afgerond, is op de verbeelding alsnog een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen. Een deel van de gronden, achter de molen en in de omgeving van de bestaande woning van de familie Riemens, voorzien we daarnaast van een specifieke aanduiding. Deze wordt gekoppeld aan een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek voor een diepte van 1,90 meter of meer. Tezamen met een passende regeling in de planregels biedt dit voldoende bescherming voor de resten uit de Romeinse tijd, zoals die bij het proefsleuvenonderzoek zijn gevonden.

1.2 Waar in de toelichting 'grondgebonden woningen ten bate van sociale huur' of vergelijkbare tekst is opgenomen wordt dit aangevuld met 'en/of koop'.

In het gebied ten zuiden van de rode lijn op de onderstaande afbeelding is ruimte voor de bouw van 12 woningen. De beschrijving in de plantoelichting spreekt over 'sociale huur'. Dit is niet geheel correct, de drie meest westelijk gelegen kavels ontwikkelt of verkoopt de gemeente zelf, zodat sociale huur geen correcte benaming is. De teksten over 12 sociale huurwoningen in de toelichting worden aanpast, zodat deze ook woningen in de sociale koopsector omvatten.



1.3 Andere wijzigingen zijn niet noodzakelijk gebleken. De ingediende zienswijzen hadden betrekking op de inrichting van het parkeerterrein, niet op het bestemmingsplan zelf, en zijn ingetrokken.

Door het ontbreken van zienswijzen hoeft ook geen zienswijzennota te worden opgesteld, ingetrokken zienswijzen gelden als 'geen zienswijzen'.

Duurzaamheid

In de bestemmingsplantoelichting is aandacht voor duurzaamheid, het uitgangspunt hierbij is een gasloze wijk. Dit is ook doorgevoerd in alle berekeningen, bijvoorbeeld ten aanzien van stikstof. Hieruit blijkt dat deze keuze een duidelijk voordeel biedt vanuit milieuoogpunt (met name ten aanzien van het nabij gelegen natuurgebied De Manteling).

Risico's en kanttekeningen

1.1 *Er is sprake van 'een aangewezen bouwplan', waarvoor de verplichting tot kostenverhaal geldt. Nu de gemeente eigenaar is van de gronden wordt dit kostenverhaal verdisconteerd in de grondprijs.*

Hierdoor hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Dit staat los van de grondexploitatie die voor het gebied is opgesteld.

2.1 *Slechts tegen de onderdelen die door u gewijzigd worden vastgesteld kunnen alle belanghebbenden beroep instellen.*

Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid waren tijdig zienswijzen in te dienen, kunnen ook andere onderwerpen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de orde stellen. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van de termijn van zes weken onherroepelijk.

Geld

Investering

Structureel

Incidenteel

N.v.t.

Uitvoering

Als uw raad het plan overeenkomstig het voorstel vaststelt, worden de aanpassingen verwerkt. De provincie informeren wij over de gewijzigde vaststelling, de verwachting is dat het plan circa 2 weken na vaststelling bekend gemaakt wordt. Daarna start de beroepstermijn van zes weken.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij in het digitale gemeenteblad en de Staatscourant.

Bijlagen (met Corsa nummer)

- Concept gewijzigde verbeelding (18B.01357)
- Toelichting ontwerpbestemmingsplan (18B.01358)
- Regels ontwerpbestemmingsplan (18B.01359)
- Bijlagen bij de regels (18B.01360)
- Bijlagen bij de toelichting (18B.01403)

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

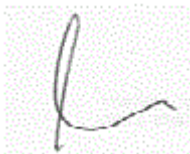
de burgemeester,

J.F.M. Steinbusch

drs. R.J. van der Zwaag

Volgens voorstel door de raad besloten op 26 april 2018
de griffier,

de voorzitter,



mr. J.C. Waverijn



drs. R.J. van der Zwaag