**Raadsvoorstel**

		afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
		programma	: VHROSV
datum voorstel	: 18 december 2018	thema	: D.8.02/8.003
agendapunt nr.	:	registratie code	: 18B.06738
voorstel nr.	:	behandeld door	: Sylvia den Haan
Raadsvergadering	: 31 januari 2019	e-mail	: sm.den.haan@veere.nl
commissie	: 14 januari 2019	doorkiesnummer	: 334
portefeuillehouder	: A. Schot		

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling Singel en Zuidstraat'.

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 Singel en Zuidstraat' gewijzigd vast te stellen en te publiceren onder nummer NL.IMRO.0717.0134BPSinzuDbg-VG01.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Singel en Zuidstraat' heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Niemand heeft zienswijzen ingediend. Het ontwerpplan kan, zonder dat een exploitatieplan wordt vastgesteld, nu door uw raad gewijzigd worden vastgesteld. De gewijzigde vaststelling omvat een aanpassing van de verbeelding en enkele regels. Een beschrijving hiervan treft u aan in het Rapport ambtshalve aanpassingen dat als bijlage is bijgesloten.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Singel en Zuidstraat heeft van 18 oktober 2018 tot en met 28 november 2018 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de door de gemeenteraad op 26 maart 2015 vastgestelde Visie Domburg. Het plan maakt de herontwikkeling mogelijk van het terrein van de voormalige Albert Heijn supermarkt en de locatie van de fysiotherapiepraktijk op de hoek van de Singel en de Zuidstraat. Binnen het plangebied worden maximaal 10 woningen gerealiseerd, er worden parkeer- en groenvoorzieningen aangelegd, evenals een ontsluitingsweg naar het achterliggende terrein van het Marie Tak van Poortvlietmuseum. Daarnaast worden de randen van het plangebied bij de achtertuinen/erven van de bestaande woningen betrokken. De hele planontwikkeling is tot stand gekomen in goed overleg met de aanwonenden van het terrein.

Er zijn tegen het ontwerpplan geen zienswijzen ingediend. Het is wel gewenst ambtshalve een aanpassing van de verbeelding en de regels op te nemen. Zo blijkt de planbegrenzing niet geheel logisch. Buiten de plangrens ligt nog een klein deel van de bestemming 'Detailhandel' van de voormalige AH-locatie. Deze detailhandelsbestemming hoort in de nieuwe situatie bij de aan de Zuidstraat gelegen gronden met een woonbestemming. Om recht te doen aan de feitelijke situatie, wordt de plangrens verlegd en de bestemming gewijzigd in 'Wonen', met de aanduiding 'erf'. Enkele overbodige begripsbepalingen worden geschrapt en de planregels voor wonen op ondergeschikte onderdelen aangepast, e.e.a. overeenkomstig het Rapport ambtshalve aanpassingen. Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Wat willen we bereiken

De herontwikkeling van het Singelgebied, in dit geval de voormalige AH-locatie en de hoek van de Singel en de Zuidstraat, overeenkomstig de daarvoor opgestelde visies, waardoor nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld, in combinatie met een adequate parkeeroplossing.

Argumenten

1.1 Een aanpassing van de plangrens is noodzakelijk.

Het plangebied omvat, naar nu blijkt, niet het hele gebied van de voormalige AH. Een stukje van de detailhandelsbestemming valt er buiten. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming van de grond waar het bij hoort, i.c. de bestaande garageboxen aan de Zuidstraat. Het plangebied wordt daarom aangepast, evenals de bestemming. Dit wordt Wonen, met de functieaanduiding 'erf'.

1.2 De begripsbepalingen die niet van toepassing zijn binnen dit plan worden geschrapt.

De bepalingen die overbodig zijn, bijvoorbeeld door het ontbreken van natuur- en landschapswaarden en geluidhinderlijke inrichtingen, zijn opgenomen in het Rapport ambtshalve aanpassingen.

1.3 Enkele bouwregels binnen de bestemming Wonen behoeven aanpassing.

De plannen voor gestapelde bouw zijn beperkt, mogelijkheden voor het overschrijden van de voorgevellijn door balkons kan daardoor worden geschrapt. Er wordt voor deze voorgevellijn een extra bouwbeperking opgenomen voor hoge erfafscheidingen. De letterlijke aanpassingen treft u in het Rapport ambtshalve aanpassingen aan.

1.4 Andere wijzigingen zijn niet noodzakelijk gebleken.

Door het ontbreken van zienswijzen hoeft geen zienswijzennota te worden opgesteld.

2.1 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 kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Dit staat los van de grondexploitatie die voor het gebied is opgesteld.

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 Slechts tegen de onderdelen die door uw raad 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 tegen andere onderdelen van het plan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van de termijn van zes weken onherroepelijk.

1.2 De functieaanduiding 'erf' bij de woningen aan de Zuidstraat en Schuivlotstraat is uitvoerbaar op het moment dat de aanwonenden de grond kopen.

Het plan is in overleg met de aanwonenden tot stand gekomen, zij hebben zelf aangegeven de betreffende gronden te willen aankopen. Daarom is het redelijk de gronden op deze wijze te bestemmen.

Geld

Investering

Structureel

Incidenteel

Omdat de gronden binnen het plangebied van de voormalige AH locatie niet in hun geheel aan de ontwikkelaar van de nieuw te bouwen woningen worden verkocht, heeft deze ontwikkeling gevolgen voor de grondexploitatie van het Singelgebied. Naast dat een deel verkocht wordt aan de aanwonenden ter vergroting van hun erf, houdt de gemeente een deel in eigendom ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Deze parkeerplaatsen vervangen deels de parkeerplaatsen aan de Zuidstraat en de Schuitvlotstraat en zorgen daarmee voor een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied. Het tekort dat ontstaat wordt weggenomen door een verhoging van de grondprijzen voor de andere ontwikkelingen in het Singelgebied, zoals de Nijverheidsweg.

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)

- Rapport ambtshalve aanpassingen (18B.06735)
- Het ontwerpbestemmingsplan (18B.03430)
- De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (18B.06735)

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Volgens voorstel door de raad besloten op 31 januari
de griffier,



A.J.M. Anthonissen

de voorzitter,



drs. R.J. van der Zwaag

Rapport ambtshalve aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Singel en Zuidstraat

Corsanummer: 18B.06735

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Singel en Zuidstraat maakt de herontwikkeling mogelijk van het terrein van de voormalige Albert Heijn supermarkt en de locatie van de fysiotherapiepraktijk op de hoek van de Singel en de Zuidstraat. Binnen het plangebied worden maximaal 10 woningen gerealiseerd, er worden parkeer- en groenvoorzieningen aangelegd evenals een ontsluitingsweg naar het achterliggende terrein van het Marie Tak van Poortvlietmuseum. Daarnaast worden de randen van het plangebied bij de achtertuinen/erven van de bestaande woningen betrokken. Het plangebied wordt gevormd door de percelen Singel 6 en Zuidstraat 14 te Domburg, globaal begrensd door de Zuidstraat, de Singel en de omliggende woonpercelen. Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de door de gemeenteraad op 26 maart 2015 vastgestelde Visie Domburg.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is met ingang van 18 oktober voor een periode van zes weken, dus tot en met 28 november 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Het digitale ontwerp bestemmingsplan is met ingang van die datum beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en is te vinden onder plannummer NL.IMRO.0717.0134BPSinzuDbg-OW01. Ook was er de mogelijkheid om het plan in te komen zien op het gemeentehuis.

Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig gebleken in de regels en op de verbeelding (plankaart). Deze zijn in onderhavig rapport opgenomen. Dit rapport maakt integraal onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

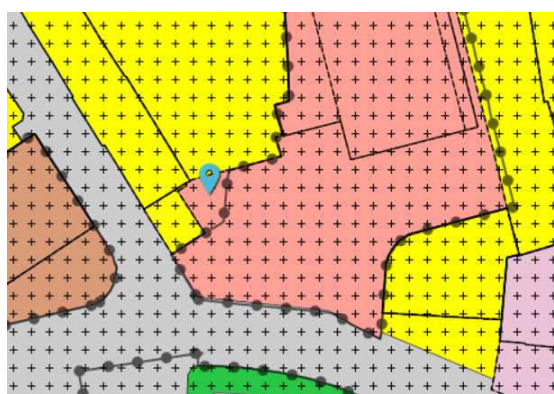
Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing verbeelding

Onderstaand is in de eerste figuur de planbegrenzing van het ontwerp bestemmingsplan weergegeven. De tweede figuur is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan Kom Domburg met daarin weergegeven de planbegrenzing van het ontwerpplan in de vorm van de 'bolletjeslijn'. Zoals zichtbaar ter plaatse van het blauwe vinkje in de tweede figuur, ligt buiten de plangrens nog een klein deel van de bestemming 'Detailhandel' van de voormalige AH-locatie. Deze detailhandelsbestemming behoort in de nieuwe situatie bij de aan de Zuidstraat gelegen gronden met een woonbestemming. Dit doet geen recht aan de feitelijke situatie, zodat de plangrens wordt verlegd tot om het perceel dat nog een bestemming 'Detailhandel' heeft. Daarbij wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen', met de aanduiding 'erf', overeenkomstig de naastgelegen percelen.



Figuur 1



Figuur 2

Aanpassing regels

1. De volgende begripsbepalingen worden gewijzigd om beter aan te sluiten bij het oorspronkelijke bestemmingsplan of geschrapt, wegens het ontbreken van relevantie voor onderhavig bestemmingsplan.

Geschrapt worden:

1.37 inwoning:

het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning voor de mantelzorg zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat;

1.38 kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.41 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.42 landschaps- en natuurdeskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur;

1.46 natuurwaarde:

een aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.57 volumineuze goederen:

- a. brand- of explosiegevaarlijke goederen;
- b. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- c. tuinbenodigdheden;
- d. grove bouwmaterialen;
- e. meubels en woninginrichtingsartikelen;

en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en/of materialen;

1.60 Wgh-inrichtingen:

bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

Gewijzigd wordt:

1.43 mantelzorg:

de zorg bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend door gezinsleden, burens of vrienden aan personen die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben;

in

1.43 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond (tekst overeenkomstig de definitie in het Besluit omgevingsrecht);

- 2. De resterende begripsbepalingen worden dienovereenkomstig vernummerd.
- 3. Artikel 5.2.2 lid c (Wonen) wordt als volgt gewijzigd:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen, **erfafscheidingen hoger dan 2 meter** en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd achter de gevellijn dan wel het verlengde daarvan, ~~met uitzondering van een balkon van maximaal 2 m;~~
- 4. Artikel 5.2.2 lid i onder 1 (Wonen) wordt als volgt aangevuld:
 - i. **i.** de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 - 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voor- **en** **zij**geveldakvlak;