

raadsvoorstel



datum vergadering 28 september 2015
agendapunt 15
volgnummer 15-148

onderwerp Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Het Zilveren Schor

behandelen in raadscommissie Ruimte
portefeuillehouder Wethouder Aalberts
programma Wonen, Woonomgeving en Economie
behandeld door Peter Mondeel (tel. 5236)
e-mail p.mondeel@middelburg.nl

conceptbesluit

De raad besluit:

1. De zienswijze van ZLTO ontvankelijk en ongegrond verklaren
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in dit raadsvoorstel
3. Het ontwerpbestemmingsplan Het Zilveren Schor ongewijzigd vast te stellen
4. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen
5. De IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van
NL.IMRO.0687.BPBGMZIL-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPBGMZIL-VG01 (vastgesteld)

relatie met eerdere besluitvorming

Op 11 november 2013 heeft uw raad besloten om een bestemmingsplanprocedure te starten ten behoeve van de bouw van recreatiebungalows, groepsaccommodaties, centrumgebouw en sportvoorzieningen op locatie Zilveren Schor te Arnhemuiden.

wat is de aanleiding en het bestaand beleid? relatie met de programmabegroting?

Gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Middelburg" is nodig voor de bouw van het recreatiepark.

wat willen we bereiken

Vaststelling van een bestemmingsplan om het bouwplan op onderhavige locatie planologisch mogelijk te maken.

argumenten

Libéma is eigenaar van Het Zilveren Schor en heeft een (nieuw) plan tot herontwikkeling van deze locatie ingediend. Aanleiding hiertoe is dat de huidige bebouwing sterk verouderd en onveilig is en dat het recreatiepark in de bestaande opzet (groepsvoorziening gecombineerd met groepskamperen) niet meer rendabel of rendabel te maken is.

Het nu voorliggende ontwikkelingsplan betreft op sport georiënteerd verblijfsrecreatie bestaande uit 74 recreatiebungalows, 7 groepsaccommodaties, een centrumgebouw en sportvoorzieningen.

Door initiatiefnemer zijn overigens eerder ontwikkelingsplannen ingediend, die om verschillende redenen de eindstreep niet hebben gehaald. Van gemeentezijde is, vanwege de (sociale) historie van het Zilveren Schor, altijd als randvoorwaarde meegegeven dat bij planvorming de maatschappelijke functie behouden dient te blijven. Daarnaast gelden voorwaarden (kwaliteitsverbetering, haalbaarheid, productdifferentiatie, productvernieuwing, verbetering toeristisch product etc.) neergelegd in de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer.

Blijkens het oordeel van de toetsingscommissie Rondom het Veerse Meer (van 7 augustus 2013) voldoet het plan aan gestelde voorwaarden en het is daarom ook voorzien van een positief advies.

Het ontwikkelingsplan Sportresort Zilveren Schor is ook beoordeeld door de provincie Zeeland, het Kwaliteitsteam Middelburg en de welstandscommissie van de gemeente. Door allen is eveneens positief geoordeeld c.q. geadviseerd over deze ontwikkeling en de voorgestane (stedenbouwkundige) invulling ervan.

Tenslotte kan wat betreft voormelde maatschappelijke functie worden gewezen op het samenwerkingsverband dat Libéma met het CIOS is aangegaan om invulling te geven aan sportbegeleiding en sportprogrammering door studenten van dit sportinstituut. Voorts zullen sportvoorzieningen en bijbehorende horecavoorzieningen ook beschikbaar zijn voor (externe) dagrecreanten/bezoekers.

kanttekeningen

Procedure

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft in de periode van 10 juli 2015 tot en met 20 augustus 2015 voor een ieder ter visie gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

Zienswijze

De ZLTO heeft namens het akkerbouwbedrijf aan de Zilverenschorweg in Arnemuiden een zienswijze ingediend, die betrekking heeft op 1) de verkeerssituatie op de Zilverenschorweg en 2) de stikstofdepositie die het initiatief veroorzaakt in relatie tot het PAS (zie bijlage 2). Over verkeer wordt in deze zienswijze aangegeven dat er te weinig rekening is gehouden met het landbouwverkeer dat eveneens gebruik maakt van de Zilverenschorweg. Wat betreft stikstofdepositie wordt betwijfeld of er voldoende ontwikkelruimte beschikbaar is om aan de uitgangspunten van het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) te kunnen voldoen.

In het bestemmingsplan is een verkeersstudie opgenomen, die onder meer de Zilverenschorweg heeft beschouwd. Ten gevolge van het initiatief zal de verkeersintensiteit toenemen, maar deze (waterschaps)weg is hierop berekend. De weg is 5,1 meter breed en beschikt over draagkrachtige bermen en voorts is er sprake van een open en zeer overzichtelijke weg. Voor personenauto's en standaard landbouwvoertuigen wordt daarom geoordeeld dat er op deze weg voldoende manoeuvreerruimte bestaat om elkaar te ontwijken of te passeren in de naar verwachting relatief incidentele gevallen dat dergelijke situaties zich voordoen. Mocht het in de praktijk toch noodzakelijk blijken te zijn om voorzieningen te treffen, dan is het eenvoudig mogelijk om uitwijkstroken aan te leggen met doorgroei tegels.

Wat betreft de PAS wordt allereerst opgemerkt dat melding in het kader van de Natuurbeschermingswet dient plaats te vinden in het geval grenswaarden worden overschreden. Er moet ontwikkelingsruimte worden aangevraagd voor alle nieuwe activiteiten die een stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitatype veroorzaken van tenminste 1 mol per hectare per jaar. Bij stikstofdeposities tussen 0,05 en 1,0 mol dient voor bepaalde sectoren (industrie, landbouw en infrastructuur) een melding gedaan te worden. Onderhavige activiteit valt niet onder deze sectoren.

Op basis van berekeningen met Aerials (calculator PAS) blijkt tevens dat de bijdrage beneden de 0,05 mol is.

Bovendien blijkt uit de van toepassing zijnde gebiedssamenvattingen voor betreffende natuurgebieden dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor de bouwplannen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Samenvattend betekent dit dat de zienswijze geen aanleiding geeft om inhoudelijke wijzigingen door te voeren in de regels of verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De tekst van paragraaf 3.4.7 zal worden aangepast aan de regeling PAS. Overigens wordt in de zienswijze duidelijk gemaakt dat betrokken geen bezwaar heeft tegen de nieuwe bouwplannen. Wel wordt daarbij aangegeven dat een beroep op planschade wordt gedaan in het geval daadwerkelijk schade zal worden geleden. Met de initiatiefnemer is de gemeente hiertoe zoals gebruikelijk een planschadeovereenkomst aangegaan.

Exploitatieplan

De Wro schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen of milieu- of archeologisch onderzoek.

Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, of het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro).

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee kosten anderszins zijn verzekerd. Wij stellen uw raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteit

Wat betreft beeldkwaliteit heeft Paul Assink Architect een schetsplan (bijlage 3) opgesteld. Dit schetsplan is 11 juni 2015 in de welstandscommissie gepresenteerd en van een positief advies voorzien. Het schetsplan zal te zijner tijd worden gebruikt om de bouwplannen op welstand en ruimtelijke kwaliteit te toetsen.

Conclusie:

Concluderend stellen wij u het volgende voor:

- De door ZLTO ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren en in te stemmen met de in het raadsvoorstel verwoorde reactie hierop.
- Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
- Het ontwerpbestemmingsplan Het Zilveren Schor ongewijzigd vast te stellen en de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPBGMZIL-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPBGMZIL-VG01 (vastgesteld).

wat gaan we ervoor doen

Het ontwerpbestemmingsplan Het Zilveren Schor vaststellen.

wat mag het kosten?

De kosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

hoe gaan we dat financieren?

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan de ontwikkeling van het onderhavige plan.

zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

Er zijn geen gevolgen voor het weerstandsvermogen.

hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?

De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan geldende duurzaamheidsvereisten.

wat communiceren we?

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Tegen uw besluit kan nog beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Beroep staat alleen open voor personen die ook een zienswijze tegen het bestemmingsplan hebben ingediend. Er is één zienswijze ingediend.

advies ingewonnen bij wmo-adviesraad?	Niet van toepassing
advies ingewonnen bij seniorenraad?	Niet van toepassing
advies ingewonnen bij andere adviesraad?	Niet van toepassing

mee te zenden stukken

nvt

ter visie te leggen stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Zienswijze
3. Schetsplan

open trommel

gesloten trommel

Middelburg, 4 september 2015

Burgemeester en wethouders van Middelburg

de secretaris,

mr. A. van den Brink

de burgemeester,

mr. H.M. Bergmann

De raad van de gemeente Middelburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2015, volgnummer: 15-148;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Het Zilveren Schor" met ingang van 10 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp van genoemd plan één zienswijze is ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t e n :

1. De zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in dit raadsvoorstel.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Het Zilveren Schor" ongewijzigd vast te stellen.
4. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPBGMZIL-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPBGMZIL-VG01 (vastgesteld).

Aldus vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 28 september 2015.

de griffier,

de voorzitter,

E.T. Israël

mr. H.M. Bergmann