

raadsvoorstel



agendapunt
volgnummer

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3

behandelen in raadscommissie Ruimte
portefeuillehouder Wethouder Aalberts
programma Wonen, Woonomgeving en Economie
behandeld door Peter Mondeel (tel. 675236)
e-mail p.mondeel@middelburg.nl

conceptbesluit

De raad besluit:

1. in te stemmen met de in het zienswijzenrapport voorgestelde reactie op drie ingediende zienswijzen;
2. de in het raadsvoorstel verwoorde wijzigingen door te voeren;
3. het ontwerpbestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3 gewijzigd vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. IMRO-code te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01.

relatie met eerdere besluitvorming

In september van 2016 is de laatste herziening van de exploitatieopzet voor de uitbreiding van Hotel Van der Valk vastgesteld. De eerste exploitatieopzet voor het onderhavige plan is van 2012.

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

Hotel Van der Valk is voornemens om een uitbreiding aan de noordoostzijde van het huidige hotelgebouw te realiseren. De nieuwe aanbouw wordt op het huidige perceel van hotel Van der Valk gebouwd en hierin worden 40 hotelkamers, fitness-, wellness- en verblijfsruimten gerealiseerd. Op het terrein aan de overzijde van de Paukenweg worden verder 2 tennisvelden en 155 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Het laatstgenoemde terrein wordt door de gemeente aan initiatiefnemer verkocht uiterlijk twee maanden na inwerking treden van het bestemmingsplan.

wat willen we bereiken

Een actueel bestemmingsplan als benodigd juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de uitbreiding van hotel Van der Valk.

argumenten

Algemeen

In het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1) is aangegeven dat er geen ruimtelijke en functionele belemmeringen zijn betreffende de onderhavige ontwikkeling. Met omwonenden heeft overleg over het uitbreidingsplan plaatsgevonden, wat heeft geresulteerd in een instemmende brief van de Vereniging Parelvis (bijlage 2). Op 15 september jl. heeft architect de heer R. Algra van Algra & Marechal Architecten BV, in Hotel Van der Valk een openbare en goed bezochte presentatie (bijlage 3) gehouden over het definitieve bouwplan (inclusief bezonningsstudies).

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 september tot en met 20 oktober 2016 voor een ieder ter inzage gelegen en is toegezonden aan een aantal wettelijke overlegpartners (zoals provincie en waterschap). Het plan was zowel digitaal (via de website en via www.ruimtelijkeplannen.nl) als analoog (papieren versie) in te zien. In de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan twee zienswijzen gelijkloidend zijn. Van de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen is bericht ontvangen dat zij geen zienswijze zullen indienen.

Zienswijzenrapport (bijlage 4)

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de in het zienswijzenrapport voorgestelde reactie op de zienswijzen. De ingediende zienswijzen geven ons verder aanleiding u voor te stellen het bestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Het betreft een wijziging van de hoogteaanuiding op de verbeelding (plankaart) en het toevoegen van de term “zwembad” aan de begripsbepaling 1.38 Wellness. Verder worden enkele aanpassingen in de toelichting voorgesteld. Hiervoor is overigens geen gewijzigde vaststelling door uw raad nodig, omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het formeel juridische deel van het bestemmingsplan: de regels en de verbeelding (plankaart).

Welstand (bijlage 5)

Het bouwplan is behandeld door de welstandscommissie en op 19 maart 2015 akkoord bevonden.

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).

In dit geval gaat het om een bestemmingsplan waar de betreffende locatie volledig in eigendom is van de gemeente. De kosten voor ontwikkeling worden verrekend in de grondprijs. Daarnaast is in de vastgestelde exploitatieopzet een post opgenomen voor mogelijke planschade. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Wij stellen uw raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gecodeerd volgens de codering IMRO 2012. IMRO is een inhoudelijke standaard vanuit de ruimtelijke ordening voor de digitale uitwisseling van gegevens over ruimtelijke objecten in de ruimtelijke ordening. IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) zorgt er dus voor dat gegevens tussen verschillende systemen of organisaties kunnen worden uitgewisseld zonder informatieverlies.

De IMRO-code van het ontwerpbestemmingsplan dient na vaststelling ervan te worden gewijzigd van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01 (vastgesteld) .

kanttekeningen

-

wat gaan we ervoor doen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Mortiere, herziening Paukenweg 3’ gewijzigd vaststellen.

wat mag het kosten?

Zie het geschrevene onder het kopje 'exploitatieplan'.

hoe gaan we dat financieren?

Zie het geschrevene onder het kopje 'exploitatieplan'.

zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

Nee

hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?

Aan duurzaamheidsvereisten uit het bouwbesluit zal worden voldaan.

wat communiceren we?

Uw besluit tot vaststelling wordt via publicatie in de digitale Staatscourant, in de Faam en op de gemeentelijke website bekend gemaakt. Tegen uw besluit kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Beroep staat alleen open voor personen die een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen dat zij een verschoonbare reden hebben, waarom zij geen zienswijze hebben 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

1. geen

ter visie te leggen stukken

	open trommel	gesloten trommel
1. ontwerpbestemmingsplan	open	
2. brief Vereniging Parelvis	open	
3. presentatie bouwplan (met bezonningsstudies)	open	
4. Zienswijzenrapport (met zienswijzen en aanpassingen)	open	
5. brief welstandscommissie	open	

Middelburg, 22 november 2016

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. 22 november 2016, volgnummer;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3 met ingang van 8 september tot en met 20 oktober ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

dat op het ontwerp van genoemd plan twee zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen;
2. de hoogteaanduiding op de verbeelding aan te passen;
3. het ontwerpbestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3 zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 gewijzigd vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg in zijn openbare vergadering van

19 december 2016.

de griffier,

E. Israël

de voorzitter,

mr. H.M. Bergmann