

raadsvoorstel



datum vergadering	22 september 2014
agendapunt	14
volgnummer	14-117

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Waterpark Veerse Meer"
-----------	--

behandelen in raadscommissie	Ruimte
portefeuillehouder	Wethouder Simons
programma	Wonen, Woonomgeving en Economie
behandeld door	Ad van den Kieboom (tel. 5202)
e-mail	a.van.den.kieboom@middelburg.nl

conceptbesluit

De raad besluit:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
 2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in dit raadsvoorstel;
 3. de jachthaven een onderdeel te laten blijven van de complete ontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer en de ontwikkeling van een bedrijfsmatig zelfstandige passantenhaven niet toe te staan;
 4. het beleid met betrekking tot recreatiewoningen en permanente bewoning in die zin te wijzigen dat bij nieuwe ontwikkelingen de dertien weken termijn voor eigen gebruik bij recreatiewoningen, chalets, stacaravans en andere accommodatievormen kan vervallen indien op een andere wijze afdoende geregeld kan worden dat in voldoende mate huuraanbod van accommodaties wordt toegevoegd;
 5. de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen op het punt van de regeling voor verhuur van de woningen en de regelgeving vanuit het nieuwe Luchthavenbesluit toe te voegen;
 6. het ontwerpbestemmingsplan "Waterpark Veerse Meer" zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0687.BPORPWVM-ON01, gewijzigd vast te stellen;
 7. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
 8. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPORPWVM-ON01 naar NL.IMRO.0687. BPORPWVM-VG01.
-

relatie met eerdere besluitvorming

Zie onder het volgende kopje.

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

In 2008 heeft uw raad vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleend voor de herontwikkeling van Camping de Witte Raaf. Sindsdien zijn, vanwege gewijzigde marktomstandigheden, diverse wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan Oranjeplaat dat in 2013 door uw raad is vastgesteld.

Eind 2013 zijn opnieuw wijzigingen in het plan aangevraagd, die niet passen in het bestemmingsplan van 2013. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- De 97 eerder geplande chalets komen te vervallen. In plaats daarvan wordt meer water in het plan toegevoegd en worden 69 recreatiewoningen gerealiseerd. Per saldo worden 28 eenheden minder op het terrein gerealiseerd dan in het geldende bestemmingsplan mogelijk was.
- Uitbreiding van het hoofdgebouw in noordelijke richting t.b.v. uitbreiding van het zwembad.
- Vergroting van de bouwblokken van beide dienstwoningen op het terrein. De maximaal toegestane inhoud van de dienstwoningen wijzigt niet en blijft maximaal 750 m³. De bouwblokken worden vergroot, om ook bijgebouwen bij de woningen mogelijk te maken.
- Verwijderen van de bestaande propaantanks en plaatsen van twee nieuwe tanks op een locatie die nu als "bos" bestemd is.

Vanwege deze wijzigingen is een ontwerpbestemmingsplan "Waterpark Veerse Meer" opgesteld, waarin het volledige park inclusief de aangevraagde wijzigingen is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni tot en met 6 augustus ter visie gelegen. In die periode is door de provincie een zienswijze ingediend (zie bijlage).

wat willen we bereiken

Een goed bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Waterpark.

argumenten

De wijzigingen die op het terrein worden aangevraagd, zijn stedenbouwkundig gezien niet erg ingrijpend. In de aanvraag wordt aangegeven dat in de markt meer vraag is naar recreatiewoningen dan naar chalets. Daarnaast is het lastig om houten chalets gefinancierd te krijgen. Daarom worden 97 chalets geschrapt en op deze plaats 69 recreatiewoningen gerealiseerd. Deze wijziging komt het plan ten goede en per saldo worden er minder eenheden op het terrein gerealiseerd dan de bedoeling was. De wijzigingen zijn voorgelegd aan het Kwaliteitsteam. Deze heeft positief over het plan geadviseerd.

De uitbreiding van het hoofdgebouw zal niet direct, maar over enkele jaren (in ieder geval binnen de planperiode van 10 jaar) uitgevoerd worden. In 2008 was deze uitbreiding niet mogelijk vanwege de contouren van Vliegveld Midden-Zeeland. Met de vaststelling van het nieuwe Luchthavenbesluit is de contour verschoven, waardoor er ruimte is ontstaan om deze uitbreiding planologisch mogelijk te maken.

De vergroting van de bouwblokken bij de dienstwoningen is een verzoek van de eigenaar. De wens is om ook een garage bij de dienstwoning te kunnen bouwen. In het vigerende bestemmingsplan is dit in principe ook mogelijk, maar door het bouwblok te verschuiven wordt er meer flexibiliteit gegeven. De maximale inhoud van de dienstwoningen wijzigt niet, die blijft maximaal 750 m³.

De verplaatsing van de propaantanks is vanuit veiligheidsoogpunt een goede ontwikkeling. De huidige tanks liggen midden op het terrein, waardoor diverse chalets in de veiligheidscontour van de tanks liggen. De bedoeling is de tanks te verplaatsen naar een terrein aan de oostzijde van het park. Dit gebied is nu nog bestemd als 'bos'. In de nieuwe situatie liggen geen kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone van de tanks. De nieuwe tanks krijgen een grotere inhoud dan de huidige, zodat er minder vaak gevuld moet worden. Ook dat komt de veiligheid ten goede.

kanttekeningen

Zienswijze betreffende Centrale bedrijfsmatige exploitatie, beheer en onderhoud, verhuur recreatiewoningen

In hun zienswijze geeft de provincie aan dat in het provinciaal beleid is verwoord dat: 1) recreatieparken centraal bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd, 2) dat permanente bewoning wordt uitgesloten en 3) dat er een verplichting tot verhuur van de recreatiewoningen moet zijn vastgelegd. Dit moet via het bestemmingsplan en/of via een overeenkomst tussen gemeente en exploitant geregeld worden. In het bestemmingsplan zijn hiertoe wat betreft de eerste 2 punten bepalingen opgenomen. Tevens is een overeenkomst gesloten met Waterpark Veerse Meer en De Witte Raaf over beheer en onderhoud via een centrale organisatie ten aanzien van de centrale voorzieningen (centrumgebouw, maar ook de wegen, groen etc).

Wat betreft het 3^e punt de verhuurverplichting wordt in reactie op deze zienswijze aan uw raad voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan in die zin te wijzigen, dat de specifieke gebruiksregels onder 6.4 worden aangevuld met navolgende bepaling: "f. jaarrond is ten minste 60% van het totaal aantal recreatiewoningen beschikbaar voor verhuur".

Gebleken is dat het opnemen in het bestemmingsplan van de bepaling van maximaal 13 weken per jaar voor eigen gebruik, zoals in voorgaande bestemmingsplannen betreffende verhuur is gebeurd tot problemen leidt bij de uitvoerbaarheid van dit plan en waarschijnlijk ook bij andere plannen. Een dergelijke bepaling blijkt een barrière voor kopers te vormen en blijkt tevens voor banken reden om geen financiering te verstrekken. Bij andere ontwikkelingen in de regio wordt een dergelijke eis niet gesteld waardoor een ongelijk speelveld ontstaat. Dit terwijl in verreweg de meeste gevallen kopers uiteindelijk wel kiezen voor verhuur omdat dit allerlei financiële voordelen biedt. Ook voor de exploitatie van de centrale voorzieningen in het waterpark is voldoende verhuur noodzakelijk. Om deze reden wordt, zoals hiervoor aangegeven, voorgestaan om de bepaling van maximaal 13 weken per jaar voor eigen gebruik niet meer in het bestemmingsplan op te nemen en deze te vervangen door een bepaling op het niveau van het park als

totaal waarbij jaarrond tenminste 60% van de totale capaciteit aan recreatiewoningen beschikbaar moet zijn voor verhuur. Dit is tevens vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Op deze manier is het beschikbaar komen van voldoende huuraanbod afdoende geregeld.

Compensatie eigenaar Muidenweg 10:

De eigenaar van Muidenweg 10 is door de ontwikkeling bij het Waterpark een deel van zijn pachtgronden kwijtgeraakt. Hij is van mening dat hij onvoldoende is gecompenseerd hiervoor en in verband daarmee lopen juridische procedures. Op 7 november 2011 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen een ultieme poging te doen om als bemiddelaar op te treden tussen de exploitant van Waterpark Veerse Meer (dhr. Oomen) en dhr. Quist. Ter uitvoering hiervan heeft overleg plaatsgevonden tussen de pachter, gemeente, Waterpark en het Rijk Vastgoed en Ontwikkelings Bedrijf (RVOB)). Dit heeft geresulteerd in een plan om een bestaande loods van het terrein van het Waterpark te verplaatsen naar het agrarisch bouwblok aan de Muidenweg 10. In deze loods zullen naast agrarische materialen, boten en caravans gestald worden. Deze oplossing wordt momenteel nader uitgewerkt in overeenkomsten tussen partijen. Na het tot stand komen hiervan zullen de juridische procedures worden beëindigd. Vervolgens moet een en ander nog planologisch geregeld worden. Het stallen van boten en caravans op een agrarisch perceel kan alleen als Nieuwe Economische Drager mogelijk gemaakt worden. Dit betekent dat een planologische procedure noodzakelijk is. Gezien het tijdstip van totstandkoming van deze afspraken, kon deze ontwikkeling niet meer meegenomen worden in het voorliggende bestemmingsplan. Zodra een aanvraag wordt ingediend, zal de benodigde planologische procedure worden opgestart.

Wijzigingen toelichting:

Tijdens ter visie legging bleken in de toelichting enkele zaken niet geheel correct te zijn c.q. aanvulling te behoeven. Het gaat dan om de wijze van regelen van de verhuur van de woningen, een aanvulling betreffende externe veiligheid, een verduidelijking wat betreft verevening en om toelichting op de regelgeving rondom wegverkeerslawaaï en het vliegveld. In de toelichting wordt onterecht nog niet uitgegaan van het nieuwe Luchthavenbesluit. Wij stellen u voor deze onderdelen bij vaststelling van het bestemmingsplan te corrigeren. Omdat de toelichting geen juridisch onderdeel van het bestemmingsplan vormt, hebben desbetreffende wijzigingen geen gevolgen voor de vaststelling ervan. In bijgevoegde bijlage zijn de (ambtelijke) wijzigingen voor de volledigheid opgenomen.

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 zijn de kosten anderszins verzekerd. De gronden zijn in eigendom van de gemeente, zodat de kosten van de procedure in de grondprijs verrekend worden. Hiertoe is overeengekomen dat de grondprijs van de resterende nog te leveren gronden met de betreffende kosten. In juni heeft een levering (gronden voor de jachthaven) plaatsgevonden waarbij een eerste deel van deze kosten is verrekend. Wij stellen uw raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie:

Concluderend stellen wij u het volgende voor:

- De door de provincie ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en in te stemmen met de in het raadsvoorstel verwoorde reactie hierop.
- De toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen op het punt van verhuur van de woningen, externe veiligheid wegverkeerslawaaï en verevening, alsmede de regelgeving vanuit het nieuwe Luchthavenbesluit toe te voegen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
- Het ontwerpbestemmingsplan Waterpark Veerse Meer gewijzigd vast te stellen en de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPORPWVM-ON01 naar NL.IMRO.0687.BPORPWVM-VG01.

wat gaan we ervoor doen

Een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

wat mag het kosten?

De kosten van de procedure worden in de grondprijs verrekend.

hoe gaan we dat financieren?

Niet van toepassing.

zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

Niet van toepassing.

hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?

Op het terrein van het Waterpark is al een wkk (warmte-kracht-koppeling) gerealiseerd. Deze nieuwe woningen zullen daar ook gebruik van maken.

wat communiceren we?

Uw besluit tot vaststelling 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. Voor de onderdelen die door uw raad gewijzigd vastgesteld worden, staat de mogelijkheid voor beroep voor een ieder open.

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

-/-.

ter visie te leggen stukken	open trommel	gesloten trommel
1 Bestemmingsplan Waterpark Veerse Meer.	X	
2 Zienswijze provincie	X	
3 Ambtelijke wijzigingen toelichting	X	
4 Overeenkomst kostenverhaal		X
5 Overeenkomst beheer en onderhoud etc.		X

Middelburg, 28 augustus 2014

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. 27 augustus 2014, volgnummer 14-117;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Waterpark Veerse Meer” met ingang van 25 juni tot en met 6 augustus 2014 gedurende zes weken 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 het bestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

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

Besluit:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in dit raadsvoorstel en de specifieke gebruiksregels onder 6.4 worden aan te vullen met navolgende bepaling: “f. jaarrond is ten minste 60% van het totaal aantal recreatiewoningen beschikbaar voor verhuur”;
4. de jachthaven een onderdeel te laten blijven van de complete ontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer en de ontwikkeling van een bedrijfsmatig zelfstandige passantenhaven niet toe te staan.
5. Het beleid met betrekking tot recreatiewoningen en permanente bewoning in die zin te wijzigen dat bij nieuwe ontwikkelingen de dertien weken termijn voor eigen gebruik bij recreatiewoningen, chalets, stacaravans en andere accommodatievormen kan vervallen indien op een andere wijze afdoende geregeld kan worden dat in voldoende mate huuraanbod van accommodaties wordt toegevoegd.
6. de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen op het punt van de regeling voor verhuur van de woningen, externe veiligheid, wegverkeerslawaaï en verevening en de regelgeving vanuit het nieuwe Luchthavenbesluit toe te voegen;
7. het ontwerpbestemmingsplan “Waterpark Veerse Meer” zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0687.BPORPWVM-ON01, gewijzigd vast te stellen;
8. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
9. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPORPWVM-ON01 naar NL.IMRO.0687.BPORPWVM-VG01.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg in zijn openbare vergadering van 22 september 2014.

de griffier,

de voorzitter,

E. T. Israël

mr. H.M. Bergmann