



RAAD D.D.: 30-09-2010

BESLUIT: conform

besluit

Raadsvoorstel

datum voorstel	: 22 juli 2010	portefeuillehouder	: J. Melse
		afdeling	: REO
		programma	: Woongebied
		thema	: Woningbouw, ontwikkeling
agendapunt nr.	: 9	registratie code	: 10b.01760
voorstel nr.	: 67/2010	behandeld door	: A.J. Schiettekatte
raadsvergadering	: 30 september 2010	e-mail	: aj.schiettekatte@veere.nl
commissie	: 13 september 2010	doorkiesnummer	: 0118-555444

Onderwerp: bestemmingsplan Dishoek.**Beslisput:**

1. Instemmen met de Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dishoek.
2. Met inachtneming van de overwegingen en de voorstellen in de Antwoordnota, alsmede met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan Dishoek gewijzigd vaststellen zonder daarbij een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Dishoek heeft van 18 maart tot en met 28 april 2010 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Een nieuwe uitbreidingsontwikkeling, die door het plan mogelijk wordt gemaakt, is het realiseren van een dorphotel Zeeduin c.a.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 64 zienswijzen ingediend. De meeste -vrijwel gelijklopende- zienswijzen hebben betrekking op de gevolgen van de ontwikkelingsruimte voor het nieuwe dorphotel Zeeduin c.a. In bijgevoegde Antwoordnota wordt hierop, evenals op de andere zienswijzen, uitvoerig ingegaan. Per zienswijze is een voorstel opgenomen hoe hiermee om te gaan (ontvankelijk/niet ontvankelijk, gegrond/ ongegrond verklaren). Daarnaast wordt - buitenom de zienswijzen - voorgesteld een aantal ondergeschikte onderdelen van het voorontwerp ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect (wat willen we bereiken?):

Het vaststellen van een geactualiseerd bestemmingsplan Dishoek met daarin de mogelijkheid voor het realiseren van een dorphotel Zeeduin c.a.

Argumenten*Actualisering en digitalisering is nodig*

Het huidige bestemmingsplan voor de bebouwingsconcentratie Dishoek dateert uit 1984 en is dus sterk verouderd. Een aantal jaar geleden is besloten om alle bestemmingsplannen te gaan actualiseren. Het nieuwe bestemmingsplan Dishoek voorziet hierin en is overwegend conserverend van aard. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een aantal doelen nagestreefd. Ten eerste worden de sinds 1984 via vrijstellingen en herzieningen verleende bouwvergunningen en gebruikswijzigingen gelegaliseerd. Tevens vindt actualisering plaats aan de gewijzigde planologische standaardvoorschriften en wetgeving. Bovendien voldoet het nieuwe bestemmingsplan na vaststelling aan de verplichte digitaliseringsvoorschriften.

Ontwikkelingsruimte dorphotel Zeeduin c.a. in perspectief

De ontwikkelingsruimte voor het realiseren van een dorphotel Zeeduin c.a., die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen, heeft betrekking op de percelen van voormalig hotel Zeeduin, voormalig pension-eetcafé Panaché en de Lovago locatie (pannenkoekrestaurant annex automatenhal Dishoek). Alle 3 de percelen hebben op dit moment een verblijfsrecreatieve bestemming. Het voormalig hotel Zeeduin is tot 2001 in gebruik geweest als familiehotel. Na verlies van de hotelfunctie hebben de panden enige tijd dienst gedaan als studentenhuysvesting. In 2004 zijn de panden op het voormalig terrein Zeeduin gesloopt. De voorbereiding en uitwerking van de plannen voor een nieuw dorphotel heeft een lange voorbereidingstijd gekend. In de loop van de tijd is een aantal richtinggevendende raadsbesluiten genomen met betrekking tot de randvoorwaarden en het naar aanleiding daarvan opgestelde projectplan. Voor de goede orde en onder verwijzing naar de desbetreffende raadsbesluiten vermelden wij hierna de in het licht van de zienswijzen meest relevante momenten uit de voorgeschiedenis.

Voorgeschiedenis

- *Notitie 2004*

In 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de voorkeursvariant van de "Notitie toetsingskader planontwikkeling Zeeduin/Panaché" (raadsvergadering 1 juli 2004, voorstelnummer 55/2004). In plaats van de nadruk te leggen op een intensieve dagrecreatieve ontwikkeling is gekozen voor de variant, waarbij de nadruk ligt op een woon- en verblijfsrecreatieve ontwikkeling met een hoogwaardig verblijfsklimaat. Aan deze beleidskeuze zijn een aantal randvoorwaarden verbonden waarmee bij de verdere planuitwerking rekening diende te worden gehouden. Eén van die uitgangspunten is het zo verkeersluw mogelijk maken van het Kaapduinplein.

- *Toeristisch beleidsplan 2005*

In het Toeristisch Beleidsplan Veere 2005 is als één van de uitgangspunten opgenomen een concentratie van de dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden in de kustzone (recreatiekernen en -concentraties). Uitbreiding en nieuwvestiging binnen deze concentratiegebieden is in principe mogelijk, waarbij de ontwikkeling voor de zuidwest kust tussen Vlissingen en Westkapelle een meer intensief strandgericht karakter heeft dan langs de noordwestkust tussen Domburg – Oostkapelle en Vrouwenpolder (Manteling).

- *Notitie 2006*

In 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "Notitie standpuntbepaling projectplan dorphotel Zeeduin en omgeving" (29 juni 2006, voorstelnummer 49/2006). Vastgesteld is toen dat het projectplan voor de herontwikkeling op de locaties Zeeduin, Lovago en Panaché op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gekozen voorkeursvariant met de daarbij behorende randvoorwaarden. Door de integrale aanpak van de verblijfsrecreatieve percelen en de openbare ruimte wordt een kwaliteitsimpuls voor het hele gebied gerealiseerd. Het plan voorziet in een dorphotel met een open en openbaar karakter. Dit sluit aan bij de sfeer van Dishoek en gaat er hierdoor onderdeel van uitmaken.

- *Standpunt provincie*

Vervolgens heeft het dagelijks bestuur van de provincie in principe een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het projectplan. Daarbij wordt de noodzaak van een herstructurering van het braakliggende en verpauperde Zeeduinterrein onderschreven. Vastgesteld wordt dat Dishoek is gelegen in een recreatieconcentratiegebied en dat ingevolge het Omgevingsplan Zeeland recreatieve ontwikkelingen gericht op kwaliteitsverbetering in dergelijke gebieden worden gestimuleerd. De realisering van een dorphotel past hierin.

- *Planologische onderbouwing en advies welstandscommissie*

In 2009 heeft in de gemeenteraad besluitvorming plaatsgevonden over de uitwerking van het projectplan en de planologische onderbouwing (23 april 2009, voorstelnummer 41/2009). De Welstandscommissie heeft na enkele aanpassingen een positief advies uitgebracht over het plan en dit advies hebben wij overgenomen. Bedoelde aanpassingen hebben er toe geleid dat de bouwhoogte van het hotelgebouw is teruggebracht van 15 naar maximaal 12 meter met hier en daar een accentverhoging tot 14 meter. Ook is er een compacter binnenplein

ontstaan met als gevolg 7 verblijfsrecreatieve eenheden minder dan in het oorspronkelijke plan. Ten aanzien van de planologische onderbouwing is toen vastgesteld dat deze voldoende is om de bestemmingsplanprocedure te starten.

- *Samenwerkingsovereenkomst*

Voordat met deze procedure is gestart is tussen de gemeente en de ontwikkelaars een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarbij afspraken, rechten en verplichtingen over en weer zijn vastgelegd. Ook zijn er financiële afspraken gemaakt met de projectontwikkelaars over het verhaal van de gemeentelijke kosten.

- *Voorontwerp bestemmingsplan*

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst heeft het voorontwerp bestemmingsplan van 28 mei tot en met 8 juli 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 9 inspraakreacties ingediend. In die periode heeft ook het wettelijk vooroverleg met instanties plaats gevonden. Ook heeft er op 3 juni 2009 een inloopavond plaatsgevonden. De inspraak- en overlegreacties zijn van commentaar voorzien. Sommigen daarvan zijn / al dan niet op onderdelen / in het ontwerpbestemmingsplan Dishoek verwerkt, waarna dit ter inzage is gelegd.

Aanvullend verkeersonderzoek

Tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan van 18 maart tot en met 28 april 2010 zijn door inwoners van Dishoek en/of andere belanghebbenden in totaal 64 zienswijzen ingediend. Daarvan hebben er 40 betrekking op de gevolgen van de ontwikkelingsruimte voor het dorphotel Zeeduin c.a. in relatie tot met name de verkeersveiligheid. Veelal wordt zorg geuit over de verwachte verkeersonveiligheid voor met name fiets- en voetgangers op de wegen en kruisingen in de directe omgeving van het herontwikkelingsgebied. Naar aanleiding hiervan is in overleg met Bouwfonds Ontwikkeling (ontwikkelaar locatie Zeeduin) besloten om via een aanvullend verkeersonderzoek na te gaan of er alternatieve ontsluitingsvarianten voor het dorphotel mogelijk zijn en wat daarvan de gevolgen zijn voor de verkeersveiligheid rondom het plangebied. Het onderzoek heeft geresulteerd in een 7-tal varianten. De voor- en nadelen hiervan zijn afgezet tegen de ontsluiting zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De ontsluitingsvarianten zijn op 5 juli 2010 gepresenteerd aan de inwoners van Dishoek. Een samenvattend verslag van deze informatiebijeenkomst treft u hierbij aan.

Na de gehouden informatiebijeenkomst is de aanvullende verkeersstudie afgerond en als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste en meest relevante conclusies van het aanvullende verkeersonderzoek treft u aan in de van dit raadsvoorstel deeluitmakende "Antwoordnota zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan Dishoek".

Handhaving hoofdentree conform plan

In het ontwerpbestemmingsplan is de hoofdentree voor het dorphotel gepland op dezelfde plaats als de entree van het voormalige hotel Zeeduin. In het als bijlage 7 bij het ontwerpbestemmingsplan behorende verkeersonderzoek d.d. 23 februari 2010 is hier ook van uitgegaan. Dit conform uitspraken van uw raad in het voortraject dat het duinplein zoveel als mogelijk verkeersluw moet worden gehouden (raadsvergadering 1 juli 2004, voorstelnummer 55/2004 en 29 juni 2006, voorstelnummer 49/2006). Dit is ook verwerkt in de met de ontwikkelaars gesloten samenwerkingsovereenkomst. Het uitgevoerde aanvullende verkeersonderzoek geeft geen aanleiding hiervan af te wijken. Wij hebben hiervoor de volgende argumenten:

- Op basis van de CROW-normen geldt voor erfontsluitingswegen zoals deze nu in Dishoek aan de orde zijn, een aanvaardbare verkeersintensiteit van 1.500 tot 3.000 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal). Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat deze intensiteit, ook in de zogeheten piekperiodes, niet wordt overschreden. De intensiteiten liggen buiten de piekperiode (dus in het overgrote deel van het jaar) beduidend lager.

Rekening houdend met uitsluitend autonome ontwikkelingsmogelijkheden binnen de huidige bestemmingen van Zeeduin, Panaché en Lovago zou de verkeerintensiteit in 2020 tijdens piekperiodes er als volgt uitzien:

- De Kaapduinseweg nabij de beoogde hoofdentree: 642 mvt/etmaal;
- De Kaapduinseweg na de hoofdentree richting het duinplein: 642 mvt/etmaal;
- De weg Dishoek (tussen het duinplein en de Verlengde Dishoekseweg: 438 mvt/etmaal);
- De Verlengde Dishoekseweg (wegvak Dishoek – kruispunt Kaapduinseweg): 2.000 mvt/etmaal.

Op basis van de van toepassing zijnde berekeningsmodellen zijn voor het jaar 2020 de navolgende verkeersintensiteiten berekend, rekening houdend met de beoogde ontwikkelingen van het dorphotel Zeeduin, Lovago en Panaché:

- De Kaapduinseweg nabij de beoogde hoofdentree: 1.172 mvt/etmaal;
- De Kaapduinseweg na de hoofdentree richting het duinplein: 937 mvt/etmaal;
- De weg Dishoek (tussen het duinplein en de Verlengde Dishoekseweg): 498 mvt/etmaal;
- De Verlengde Dishoekseweg (wegvak Dishoek – kruispunt Kaapduinseweg): 2.059 mvt/etmaal

Hieruit blijkt dat in de piekperioden de maximaal gewenste verkeersintensiteit (1.500 tot 3.000 mvt/etmaal) niet wordt overschreden. Een goede verkeersafwikkeling komt hierdoor niet in gevaar. De grootste toename tijdens de piekperioden in 2020 door de ontwikkeling van het dorphotel c.a. vindt plaats op de Kaapduinseweg en de Verlengde Dishoekseweg met ca. 350 mvt/etmaal. Zoals gesteld blijft de verkeersintensiteit ruimschoots ook hiermee onder de grens van 1.500 tot 3.000 mvt/etmaal.

Bij de aantallen over de toename van verblijfseenheden en verkeer in resp. de zienswijzen en verkeerstudies merken wij bovendien op dat het om maximum aantallen gaat ("worst case" situatie). Deze doen zich slechts gedurende beperkte piekperioden van een jaar voor. Een dorphotel is nooit permanent voor 100% vol. En als dat wel het geval is dan wil dit zeggen dat alle kamers, appartementen en vakantiewoningen zijn geboekt maar nog niet dan ook alle bedden in deze verblijfseenheden bezet zijn. De verwachting is dat na een aanlooperperiode van 2-3 jaar de gemiddelde bezetting ca. 65-70% per jaar zal bedragen. Een nuancering bij de genoemde aantallen is dus op zijn plaats.

- De profilering van de wegen in het plangebied voldoet aan de principes van Duurzaam veilig, ook al geldt dit niet overal voor de wegbreedte. De Kaapduinseweg is tussen de Verlengde Dishoekseweg en de Westerscheldelaan over een afstand van 75 meter met een breedte van 4,50 meter iets smaller dan de norm voor deze weg (4,60 meter). Door het nemen van flankerende maatregelen wordt de – overigens nu ook al niet ideale - verkeersveiligheidssituatie voor fietsers en voetgangers verbeterd. Zo wordt het duinplein heringericht conform de uitgangspunten van het raadsbesluit van 23 april 2009. Ook wordt de hoofdentree naar het dorphotel aangepast door het realiseren van een zogenaamde groene verkeerssluis. Voor een impressie daarvan verwijzen wij naar het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde groenplan (Definitief Ontwerp d.d. 20 juli 2010, bladzijde 20). Hierdoor treedt er ter plaatse een versmalling op, waardoor de snelheid van het autoverkeer tot stapvoets verlaagd en er bovendien ontstaat hierdoor een beter zicht voor alle verkeerdeelnemers op dit punt.

Wij stellen daarom voor het uitgangspunt, dat de hoofdentree voor het dorphotel op dezelfde plaats komt als de entree van het voormalige hotel Zeeduin, te handhaven. Met inachtneming van de voorgestelde civieltechnische en flankerende maatregelen wordt ook het meest en direct aangesloten bij de uitgangspunten in de raadsbesluiten van 2004 en 2006 om het duinplein zo veel als mogelijk verkeersluw voor autoverkeer te houden. Een permanente in- en uitrit van het dorphotel via het duinplein zou de kwaliteit van het herin te richten pleintje als aantrekkelijk flaneer- en verpozingsgebied aantasten, terwijl dit juist één van de aantrekkelijke onderdelen is met betrekking tot de openbare ruimte van het integrale plan voor het dorphotel. En zoals gezegd zijn er met de ontwikkelaar ook afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst om in pieksituaties de hotel

incheckmogelijkheid via het duinplein te laten vervallen. Dit laatste ook conform uw eerder aangehaalde besluiten van 1 juli 2004 en 29 juni 2006.

Landschappelijke inpassing door middel van groenplan

In de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is ondermeer opgenomen dat de exploitant zich tegenover de gemeente verplicht om een groenplan op te stellen, waarin de landschappelijke inpassing van het dorphotel is uitgewerkt. Dit groenplan vereist goedkeuring van ons college. Het goedgekeurde plan dient door de exploitant dienovereenkomstig te worden uitgevoerd.

Onlangs is in opdracht van de exploitant door Partitio Ontwerphuis Architecten het groenplan voor het dorphotel Zeeduin c.a. ingediend. Het plan is in overleg met Staatsbosbeheer, de provincie Zeeland en de gemeente Veere tot stand gekomen. De visie van het groenplan is om het dorphotel met zijn bijzondere dorpsarchitectuur, diversiteit aan verfijnde gevelstijlen en een nauw stratenpatroon dat aansluit bij de omgeving, landschappelijk zodanig in te passen dat de kwaliteit van de bestaande landschapsstructuur van Dishoek wordt versterkt. Wij verwijzen naar het als bijlage bijgevoegde groenplan, dat hoofdzakelijk visueel is samengesteld.

Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan de genoemde doelstelling. Met het plan wordt de ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk in de bestaande landschapsstructuur ingepast. De bomen en hagen in de tuinen hebben een schaalverkleinend effect op het plan en daarmee wordt het dorps karakter van de bebouwing in het plan versterkt. Er is sprake van behoud van doorzichten vanuit het plan naar de omgeving en van goede landschappelijke overgangen naar de aansluitende bosgebieden met zoomvegetatie. Bestaande bomen worden zoveel waar mogelijk gehandhaafd c.q. verplaatst, er worden bomen aangebracht in tuinen en straten ter versterking van de groene gebiedsidentiteit, tuinen worden voorzien van hagen in plaats van schuttingen. Ook parkeerplaatsen worden van rondgaande hagen voorzien. Bovendien wordt er inheems plantmateriaal toegepast. Een en ander past ook binnen de kaders van de door uw raad vastgestelde Landschapsvisie. Wij hebben het groenplan daarom goedgekeurd. Provincie Zeeland en Staatsbosbeheer gaan akkoord met de in het groenplan voorgestelde landschappelijke inpassing. Wij stellen u voor om in te stemmen met onze goedkeuring van het groenplan.

Informatieavonden inwoners

In de loop van het proces zijn 4 informatieavonden voor de inwoners van Dishoek gehouden: over het projectplan (16 mei 2006), tijdens de procedure van het voorontwerp bestemmingsplan (3 juni 2009), tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan (8 april 2010) en over het aanvullend verkeersonderzoek (5 juli 2010). Tijdens deze bijeenkomsten is steeds met duidelijke tekeningen de omvang van het project aangegeven. De inloopavond van 3 juni 2009 was onderdeel van het formele planologische proces op basis van de Inspraakverordening gemeente Veere.

Kanttekeningen

Door realisering van het dorphotel neemt het aantal verblijfsrecreanten en het verkeer in het plangebied toe. Een aantal indieners van zienswijzen vindt dit ongewenst. Voor direct aanwonenden kunnen wij ons dat voorstellen indien vanuit de huidige situatie wordt geredeneerd. Dit is echter niet reëel, omdat op het perceel van Zeeduin al bijna 10 jaar geen verblijfsrecreatie meer heeft plaatsgevonden. Het huidige verkeers- en recreatiebeeld als referentiekader is dus niet juist.

De locaties Zeeduin, Panaché en Lovago hebben volgens het vigerende bestemmingsplan ook nu al een verblijfsrecreatieve bestemming. Het gaat dus niet om nieuwvestiging maar om herontwikkeling / uitbreiding in een recreatieconcentratie. Wij zijn van mening dat in een aangewezen recreatieconcentratiegebied een zekere dynamiek mogelijk moet zijn. De ontwikkelingen in dit gebied hebben 10 jaar stilgestaan. Met inachtneming van wat wij hierboven over de verkeerssituatie en de landschappelijke inpassing hebben opgemerkt vinden wij de voorgestelde uitbreiding aanvaardbaar. Daarbij moet ook worden bedacht dat alle woningen in Dishoek zowel permanent als recreatief bewoond mogen worden. Met andere woorden: Dishoek als recreatieconcentratie is geen gewone woonwijk zoals een reguliere Veerse dorpskern.

Verder stellen wij voor om een aantal wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Sommige wijzigingen zijn het gevolg van zienswijzen, anderen hebben een ambtshalve karakter.

Voorgesteld worden om de volgende wijzigingen door te voeren naar aanleiding van de zienswijzen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Verbeelding

1. Het bouwvlak op het perceel Verlengde Dishoekseweg 8 voorzien van de aanduiding gestapeld;
2. Het perceel Dishoek 14a voorzien van een specifieke bouwhoogte van 4,60 meter in plaats van de op grond van de algemene bepalingen van het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 8 meter. Voor de motivering daarvan verwijzen wij naar de van dit raadsvoorstel deeluitmakende "Antwoordnota zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan Dishoek" onder nummer 60;
3. De grens van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwbouw van Panaché aan de zijde van Duinlust wijzigen;
4. De bestemming van het perceel Kaapduinseweg 14a overeenkomstig de huidige functie wijzigen in wonen.

Regels

1. Artikel 11.2.2. de leden wijzigen in volgorde.

Toelichting

1. Aan de toelichting een nieuw hoofdstuk 'Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen' toevoegen;
2. In de bijlage de volgende wijzigingen aanbrengen:
 - a. In bijlage 6.8 het Groenplan Dishoek van 12 februari 2010 vervangen door het Groenplan Dishoek Definitief Ontwerp d.d. 21 juli 2010;
 - b. De Aanvullende verkeersstudie (25 augustus 2010, RBOI) toevoegen aan bijlage 7.

Voorgesteld worden om de volgende wijzigingen ambtshalve door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Verbeelding

1. De gronden op de percelen Verlengde Dishoekseweg 12, 14 en 16 met de bestemming Groen wijzigen in Tuin;
2. Het bouwvlak op het perceel Schoneveldlaan 5 conform de huidige situatie aanpassen en het vigerend plan aanpassen.

Regels

1. Een nieuwe bestemming Tuin toevoegen;
2. Door toevoeging van een nieuwe bestemming de nummering van de artikelen wijzigen.

Toelichting

1. Aan bijlage 6.2 het aanvullende vleermuizenonderzoek toevoegen (Herfstwaarnemingen 2009 betreffende leefmogelijkheden van vleermuizen, 24 november 2009, Bureau Woets' Insecten en Zomerwaarnemingen 2010 betreffende leefmogelijkheden van vleermuizen, 22 september 2010, Bureau Woets' Insecten). Op basis van deze onderzoeken is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn op dit onderdeel;
2. Aan bijlage 6.3 het aanvullende archeologisch onderzoek toevoegen (Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven Plangebied Kaapduinseweg, Dishoek, juni 2010, SOB Research). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader

archeologisch onderzoek of het nemen van archeologie beschermende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

Wat gaat het college er voor doen

Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan er voorlopige voorziening worden gevraagd. Indien er geen beroep wordt ingesteld en/of geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan wordt het bestemmingsplan na verloop van de termijn van ter inzage legging onherroepelijk. Indien er wel beroep wordt ingesteld en/of wel voorlopige voorziening wordt gevraagd dan moet de uitspraak hierop worden afgewacht.

Kosten, baten en dekking

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd. Zoals eerder is aangegeven is in 2009 met de ontwikkelaars een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is o.a. een aan de gemeente te betalen afkoopsom als exploitatiebijdrage overeengekomen. Hiermee is voorzien in het gemeentelijk kostenverhaal zoals dit in de Wro is bedoeld. Een exploitatieplan is daarmee niet meer verplicht. In verband hiermee stellen wij u voor te besluiten dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Dishoek niet gelijktijdig een afzonderlijk exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Advies commissies

De commissie Ruimtelijke Ontwikkeling heeft in haar vergadering van 13 september 2010 geadviseerd dat het voorstel rijp is voor behandeling in de raadsvergadering van 30 september 2010. Hierbij heeft de commissie aandacht gevraagd voor een aantal door insprekers naar voren gebrachte punten. Wij gaan hierna per punt hierop in:

- Door een aantal insprekers is naar voren gebracht dat er sprake zou zijn van een onverantwoord onveilige situatie, gelet op het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Bij het bestemmingsplan behoort als bijlage onder andere een rapport van TNO, getiteld "*Eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde*". In dit rapport wordt uitvoerig ingegaan op het door de insprekers naar voren gebrachte risico. Concreet verwijzen wij naar bijlage 13 van het rapport, waar op de pagina's 41 en 42 onder andere wordt ingegaan op hotel Zeeduin. De conclusie wordt hier getrokken dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is vereist (het groepsrisico is zeer laag);
- Aankoop perceel Dishoek 20 door de ontwikkelaar van het dorphotel Zeeduin. Wij hebben gesproken met zowel de ontwikkelaar als met de vertegenwoordiger van de eigenaar, welke ook namens de eigenaar heeft ingesproken in de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling. In deze gesprekken is geconstateerd dat er gezamenlijke criteria zijn op basis waarvan wordt gezocht naar een vervangende locatie. Gezien tijd die de daadwerkelijke ontwikkeling vergt, is het alleszins aannemelijk dat er tijdig tot een concrete oplossing wordt gekomen. Ons contact met de partijen heeft er ook toe geleid dat de gesprekken tussen hen worden geïntensiveerd;
- Inspreekreactie eigenaresse Dishoek 14A: zoals hiervoor aangegeven verwijzen wij hiervoor kortheidshalve naar de uitgebreide overweging bij het betreffende onderdeel van zienswijze nummer 60;
- Vanuit de commissie en door een aantal insprekers is aandacht gevraagd voor de aspecten (bouw)verkeer en communicatie tijdens de ontwikkeling. Wij hebben met de ontwikkelaars afgesproken dat zij, voordat met de ontwikkeling wordt gestart, een door ons college goed te keuren verkeers- en communicatieplan opstellen. Hierin wordt aangegeven hoe er wordt omgegaan met (bouw)verkeer en waar inwoners / belanghebbenden met vragen, opmerkingen en klachten terecht kunnen. Deze communicatie dient in één hand te zijn. Verder zullen wij ons beraden over mogelijke aanvullende verkeersmaatregelen, zoals door enkele leden van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling is bepleit. Wij zullen u te gelegener tijd hierover informeren;

- Naar aanleiding van opmerkingen tijdens de commissievergadering hebben wij nogmaals met de ontwikkelaars de omvang van het plan tegen het licht gehouden. Hierbij moet worden bedacht dat er sprake is van een integraal plan, waarbij niet alleen verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd maar ook aanvullende voorzieningen zoals een theater en zalenfuncties. Dit past ook in het beleidskader zoals dit is vastgelegd door uw raad. Bovendien moet voorkomen worden dat de integraliteit en levensvatbaarheid van het plan op lange termijn in geding komen. De ontwikkeling van het plan zoals dat thans voorligt heeft een interne samenhang die borg staat voor het voldoen van het door uw raad vastgestelde beleids- en ontwikkelingskader, ook op lange termijn. Verkleining c.q. vershraling van de plannen is daarom zeer onverstandig;
- In de met de ontwikkelaars gesloten samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de gemeente en ontwikkelaars samen een planning opstellen. Afwijking van deze planning is alleen mogelijk met toestemming van de gemeente Veere. Wij zijn hierbij dus zeer sterk betrokken en kunnen hier sturend optreden;
- Tijdens de planvorming is de bebouwingsdichtheid afgenomen van 43% in 2006 tot 38% in het huidige plan (in beide situaties excl. parkeergarage).

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

J.S. de Regt drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:

- Antwoordnota zienswijzen, met daarin opgenomen de conceptreactie op de zienswijzen.
- Aanvullend verkeersonderzoek d.d. 25 augustus 2010 en (daarin opgenomen) een samenvattend verslag van de informatieavond van 5 juli 2010 (reeds toegestuurd met commissiestukken).

Ter inzage:

- Bestemmingsplan Dishoek inclusief bijbehorende bijlagen;
- Ingediende zienswijzen;
- Raadsbesluiten van 1 juli 2004, 29 juni 2006, 23 april 2009;
- Samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars;
- Groenplan Dishoek d.d. 21 juli 2010.

Volgens voorstel door de raad besloten op 30 september 2010
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn drs. R.J. van der Zwaag