



RAAD D.D.: 30 of 2013

BESLUIT:

conform

Raadsvoorstel

datum voorstel : 23 april 2013
 agendapunt nr. : 11
 voorstel nr. :
 Raadsvergadering : 30 mei 2013
 commissie : RO
 portefeuillehouder : Jaap Melse

afdeling : REO
 programma : Woongebied
 thema : Ontwikkeling
 registratie code : 13B.00877
 behandeld door : Q. Karman
 e-mail : qq.karman@veere.nl
 doorkiesnummer : 0118-555427

Onderwerp: Structuurvisie centrumgebied Zoutelande**Beslispunt:**

1. vaststellen structuurvisie centrumgebied Zoutelande onder nummer NL.IMRO.0717.0051SVZoute-VG01.

Inleiding en achtergrond

Begin 2011 heeft u aangegeven dat er een samenhangende visie gemaakt moet worden voor het centrum van Zoutelande, dit naast het lopende strategisch project voor Zoutelande. Deze wens loopt gelijk op met vragen van inwoners en ondernemers uit het dorp die graag verbetering zien in het centrumgebied van Zoutelande. De visie is integraal opgesteld in samenwerking met de dorpsraad, ondernemersvereniging en ontwikkelaars. Anders dan de dorpsplannen die nu worden gemaakt is de visie voor het centrum van Zoutelande een overwegend ruimtelijke visie. De reden hiervoor is dat de vraagstukken en opgaven vooral ruimtelijk van aard zijn. Er liggen nu voldoende kaders die ontwikkelingen mogelijk maken om het centrum van Zoutelande voor de toekomst op de kaart te zetten.

Keuzes en argumenten

Met betrokkenen is gesproken hoe we concreet het verval in het centrumgebied tegen kunnen gaan en welke kaders er nodig zijn om een kwaliteitsslag te kunnen maken in het gebied. Per onderwerp zijn de kaders in de visie uitgewerkt. Daarnaast is het gebied opgedeeld in blokken en per blok zijn de mogelijkheden en aandachtspunten uitgewerkt.

Ruimte bieden aan ontwikkelingen

Het doel van de visie is om ruimte te bieden aan ontwikkelingen die voor een kwaliteitsslag gaan zorgen in Zoutelande. Die ruimte zit onder andere in onderdelen als horeca en detailhandel, wonen/recreatie en het bieden van een grotere bouwhoogte. In de visie worden deze onderdelen uitgebreid toegelicht.

De onderwerpen "horeca en detailhandel", "wonen" en "openbare ruimten" lichten we hieronder kort toe.

Horeca en detailhandel

Het gebied waar volgens het bestemmingsplan horeca en detailhandel mogelijk is, is vrij klein ten opzichte van andere kustkernen. Hiermee zit het centrumgebied als het ware op slot en is er nauwelijks ruimte voor uitbreiding van horeca en detailhandel. In de visie is nu een ruimer gebied aangewezen dat meer aansluit bij het gevoel wat het centrum is of zou kunnen zijn. Een vergroting maakt het mogelijk dat het aanbod in de kern kan groeien en verbreden.

Wonen

Een ander onderwerp in de visie is het mogelijk maken van het toevoegen van recreatieappartementen in een groter gebied dan tot nu is toegestaan. Deze keuze is gebaseerd op twee belangrijke argumenten. Het eerste argument is dat het gebied waarin dit mogelijk wordt, in de praktijk al een gebied is met gemengde functies. Direct grenzend aan het huidige centrumgebied liggen veel Horecazaken en panden/complexen die al een recreatiebestemming hebben. Het aantal woningen in het aangegeven gebied dat nog permanent wordt bewoond is in de praktijk erg klein. Ten tweede komen er te weinig initiatieven van de grond door het ontbreken van kostendragers. Het toevoegen van recreatiemogelijkheden is een financiële motor die ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor initiatieven buiten het gebied geldt dat er geen mogelijkheden zijn voor het toevoegen van nieuwe recreatiefuncties, de permanente woonfunctie wordt daar gehandhaafd.

Reconstructie Nieuwstraat/Ooststraat en centrumtreets

In de visie wordt aandacht besteed aan de reconstructie van de Nieuwstraat/Ooststraat en de beide centrumtreets. Op dit tracé moet een compleet nieuwe inrichting worden gemaakt. De balans tussen de betekenis als woonstraat en een route voor doorgaand verkeer is niet goed, dit geldt ook voor de entrees. De verdere planvorming zal plaatsvinden in overleg met betrokkenen.

Risico's en kanttekeningen

-De herstructurering van de Nieuwstraat/Ooststraat is deels afhankelijk van subsidie door de provincie. Pas in de loop van 2014 hebben we uitsluitel of we aanspraak kunnen maken op subsidie.

Geld

Voor de herstructurering van de Nieuwstraat/Ooststraat en de beide centrumtreets is in de meerjarenbegroting een budget van € 500.000 gereserveerd, dit is alleen niet toereikend. Het overige deel moet worden bekostigd uit subsidies en bijdragen vanuit ondernemers. Met de provincie lopen al gesprekken om aanspraak te kunnen maken op een BDU-subsidie. Bij de uitwerking en sluiten van overeenkomsten met de verschillende ontwikkelaars zal naar rato een bijdrage worden gevraagd. Hier zijn de criteria vanuit de nota kostenverhaal zoals proportionaliteit en profijt van toepassing. Het totaalbeeld van de kosten zullen in beeld worden gebracht als de planvorming voor de aanleg verder is uitgewerkt en via een raadsvoorstel aan u worden voorgelegd.

De externe kosten voor het maken van de visie bedragen € 29.000. € 14.000 hiervan dekken uit het budget voor het herzien van de komplannen. De overige € 15.000 verhalen op ontwikkelaars die in het gebied de komende jaren aan de slag gaan. Voor de voorlopige dekking hiervoor € 15.000 budget beschikbaar stellen.

Aanpak

Met deze visie ligt er een praktisch kader waar ontwikkelaars samen met de gemeente mee aan de slag kunnen. In de uitvoeringsagenda zijn de publieke en private initiatieven overzichtelijk neergezet. Voor alle onderdelen geldt dat planvorming nog moet plaats vinden. Er zullen meer initiatieven komen die hier nog niet op vermeld staan. Voor een goed overzicht zullen we u jaarlijks informeren over de stand van zaken.

De verschillende projecten zullen tot uitvoering worden gebracht met afzonderlijke omgevingsvergunningen. Afhankelijk van de omvang en impact zullen deze later aan u worden voorgelegd voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Voor de projecten geldt dat deze een eigen procedure zullen doorlopen waarbij de plannen ook voor iedereen ter inzage zullen worden gelegd. Daarnaast zullen we de inwoners ook via de periodieke dorpsraadvergaderingen over de voortgang van de verschillende projecten informeren.

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

R.S.M. Heintjes MCM drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden
Structuurvisie centrumgebied Zoutelande corsanummer: 13B.00947

Volgens voorstel door de raad besloten op 30 mei 2013
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

