



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 22 september 2021	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 10 november 2021	registratiecode	: 21B.09638
Commissie	: RO	behandeld door	: Sylvia den Haan
Portefeuillehouder	: C. Maas	e-mail	: sm.den.haan@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118555329

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg'.

Voorstel

1. Instemmen met het Rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen en de daarin voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg'.
2. Besluiten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, nu het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente eigenaar is van de gronden.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg' gewijzigd vast te stellen en te publiceren onder nummer NL.IMRO.0717.0126BPNijvwegDbg-VG01, e.e.a. overeenkomstig de in het Rapport onder 1 genoemde wijzigingen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg' vormt het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de Nijverheidsweg te Domburg, waarbij de bouw van 22 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen wordt beoogd. De globale begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de begraafplaats aan de westzijde, de Singel aan de noordzijde, de bestaande woonbebouwing aan de Kanonweistraat en het sport- en gemeenschapscentrum Schuttershof aan de oostzijde en het Simniapad aan de zuidzijde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. In deze periode zijn tien zienswijzen ingediend. Een samenvatting van deze zienswijzen is opgenomen in het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (verder: het Rapport). De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot het aanpassen of aanvullen van het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Met in achtneming van de (ook ambtshalve) voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in het Rapport kan uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg' heeft van 19 mei 2021 tot en met 30 juni 2021 voor in een ieder ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan, dat is gebaseerd op de door uw raad op 26 maart 2015 vastgestelde Visie Domburg, vormt het juridisch

planologisch kader voor de herontwikkeling van de Nijverheidsweg te Domburg. Gedurende de termijn van terinzagelegging organiseerden we op 9 juni 2021 een (digitale) informatiebijeenkomst en zijn tien zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat weergegeven in het Rapport en voorzien van overwegingen en een conclusie. Op onderdelen heeft dit geleid tot voorstellen om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen of aan te vullen. Dit geldt zowel voor de regels en de verbeelding als de toelichting. Voor wat betreft de voorgestelde aanpassingen verwijzen wij u naar het Rapport. Doordat er aanpassingen aan de regels en de verbeelding plaatsvinden is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

Voor de ontwikkelingen is sprake van verplicht kostenverhaal. Omdat de gemeente eigenaar is van de gronden is dit kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', waardoor een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet nodig is, u kunt dan ook als zodanig besluiten.

Wat willen we bereiken

De herontwikkeling van de Nijverheidsweg, overeenkomstig de daarvoor opgestelde visies, waardoor nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld, in combinatie met een adequate parkeeroplossing.

Argumenten

1.1 In het Rapport wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijzen en worden aanpassingen voorgesteld.

Wij verzoeken in te stemmen met het Rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen en de daarin voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg'. Voor een motivering van het, al dan niet, aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan verwijzen wij u naar het Rapport. De aanpassingen hebben globaal betrekking op het aanpassen van:

- de verbeelding door het bouwvlak van de grondgebonden woningen van plandeel Noord 1 meter te verschuiven richting de begraafplaats als gevolg van de ingediende zienswijzen;
- de verbeelding door het bouwvlak het complex van plandeel Zuid in (noord)oostelijke richting 1 meter te verschuiven en aan de tuinzijde met 80 cm te vergroten als gevolg van de nadere uitwerking van het bouwplan (ambtshalve);
- het schrappen van de bouwregels behorende bij de aanduiding 'erf', zodat bij recht alleen vergunningvrije aan-, uit- en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Wel wordt het bouwvlak uitgebreid, waarbij maatwerk wordt geboden voor het ingediende schetsplan. De uitbreiding van het bouwvlak omvat de reeds bekende 'bijbehorende bouwwerken' bij de beoogde woningen, waarbij, als gevolg van de ingediende zienswijzen, de bouwhoogte is beperkt tot 3,5 meter en 3 meter;
- de planregels ten aanzien van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als gevolg van de ingediende zienswijzen;
- in de planregels is abusievelijk 'bouwvlak' opgenomen waar dit 'bouwperceel' moest zijn, dit is ambtshalve aangepast;
- de toelichting wordt ambtshalve op onderdelen aangevuld/geactualiseerd t.a.v. stikstofdepositie, archeologie en cultuurhistorie, flora & fauna en verkeer.

2.1 Als u instemt met het Rapport, kan het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg' gewijzigd worden vastgesteld.

Na behandeling in de Commissie RO van 18 oktober 2021 kan de gemeenteraad op 11 november 2021 in zijn vergadering besluiten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, e.e.a. overeenkomstig de in het Rapport onder 1 genoemde wijzigingen. De wijzigingen in het Rapport en onderhavig raadsvoorstel (de geel gemarkeerde teksten) zijn het gevolg van de mededeling van de portefeuillehouder in de commissievergadering, waarbij is aangegeven dat een kleine aanpassing mogelijk nodig zou zijn als gevolg van de toetsing van het schetsplan dat is ingediend. Dit bleek het geval.

3.1 Er is sprake van een zgn. 'aangewezen bouwplan', zodat er sprake is van verplicht kostenverhaal. Dit is anderszins verzekerd.

De bouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn aangewezen bouwplannen. Dat betekent dat sprake is van verplicht kostenverhaal d.m.v. een exploitatieplan of anterieure overeenkomst, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat is hier het geval, de gemeente is immers eigenaar van de gronden, zodat het kostenverhaal (op basis van de grondexploitatie voor het Singelgebied) hier inderdaad anderszins, via de gronduitgifte, is verzekerd. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Duurzaamheid

Bij de bouw wordt rekening gehouden met duurzaamheid, de woningen zijn bijv. gasloos uitgevoerd.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van de termijn onherroepelijk.

Geld

Investering
N.v.t.

Structureel
N.v.t.

Incidenteel

De ontwikkeling vormt een zgn. 'aangewezen bouwplan'. Kostenverhaal is, doordat de gemeente eigenaar is van de gronden, door middel van de grondexploitatie voor het Singelgebied en de verkoop van de gronden anderszins verzekerd.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning wordt daarnaast leges in rekening gebracht.

Uitvoering

- Als u het bestemmingsplan overeenkomstig het voorstel besluit vast te stellen, worden de aanpassingen zoals opgenomen in het Rapport, verwerkt.
- De provincie wordt geïnformeerd over de gewijzigde vaststelling.

- De verwachting is dat het plan circa 2 weken na vaststelling bekend gemaakt kan worden, daarna start de beroepstermijn van zes weken.
- Tezamen met het bestemmingsplan wordt de verleende vergunning ter inzage gelegd.
- De indieners van zienswijzen worden over uw besluit geïnformeerd en krijgen een kopie van het Rapport toegezonden.

Communicatie

- Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeentebblad.
- De indieners van zienswijzen krijgen, zoals wettelijk vastgelegd, een kopie van het raadsbesluit tot vaststelling toegezonden.

Bijlagen (met Corsa nummer)

- ontwerp bestemmingsplan (corsanr. 21B.09641)
- verbeelding (corsanr. 21B.09642)
- bijlagenboek bestemmingsplan (corsanr. 21B.09643)
- rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen (corsanr. 21B.09632)
- ingediende zienswijzen (geanonimiseerd) (corsanrs. 21B.09644 t/m 21B.09656)

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris wnd.,

drs. P.H.A. Brakman

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Volgens voorstel door de raad besloten op
de plv. griffier,



Dhr. H.W. Onnink

de voorzitter,



drs. R.J. van der Zwaag