



datum voorstel	: 1 juni 2017	afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
		programma	: VHROSV
		thema	: Masterplan Fort den Haakweg/bestemmingsplan Fort den Haakweg
agendapunt nr.	:	registratie code	: 17b.02036
voorstel nr.	:	behandeld door	: Projectteam Vrouwenpolder (Geert Francke)
Raadsvergadering	: 8 juni 2017	e-mail	: g.francke@veere.nl
commissie	: RO (22 mei 2017)	doorkiesnummer	: 229
portefeuillehouder	: Rene Molenaar		

Onderwerp: Masterplan Fort den Haakweg – bestemmingsplan+grondexploitatie

Beslispunt:

1. Vaststellen van de weerlegging/beantwoording van de zienswijzen conform de zienswijzennota.
2. Op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Park Fort den Haak" met bijbehorende digitale dataset NL.IMRO.0717.0096BPForthVrp-VG01, gewijzigd vaststellen.
3. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, nu het verplichte kostenverhaal anderszins, door middel van anterieure overeenkomsten, is verzekerd.
4. Besluiten tot het vaststellen van de definitieve grondexploitatieopzet en een uitvoeringskrediet beschikbaar stellen van €2,1 mln.
5. Besluiten in te stemmen met de anterieure overeenkomsten.

Beslispunt

Voor u ligt de planologische en financiële uitwerking van het door u op 11 juni 2015 vastgestelde Masterplan en het op 20 april 2017 vastgestelde landschapsplan. De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk weerlegd/beantwoord in de zienswijzennota. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan in algemene zin, maar wel geven enkele zienswijzen aanleiding tot planaanpassing op een aantal onderdelen. Daarom stellen wij u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Uit de definitieve grondexploitatie blijkt dat de ontwikkeling/het bestemmingsplan financieel haalbaar en uitvoerbaar is. Daarom stellen wij u voor om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd en geborgd in de met de gebiedscoalitie te sluiten overeenkomsten. Wij stellen u daarom voor om het bestemmingsplan en de bijbehorende definitieve grondexploitatie vast te stellen en in te stemmen met de met de gebiedscoalitie te sluiten overeenkomsten. Daarmee geeft u uitvoering aan uw eerdere besluiten.

Inleiding en achtergrond

Dorpsplan Vrouwenpolder.

Op 2 februari 2012 stelde u unaniem het "Dorpsplan Vrouwenpolder" vast. Het dorpsplan bevat de toekomstvisie voor Vrouwenpolder en omgeving voor een periode tot 2020. Het dorpsplan voorziet in de algehele structuurversterking van Vrouwenpolder en omgeving en berust op 2 belangrijke pijlers: [1] het versterken van het centrumgebied en [2] het versterken van de verbinding tussen het centrum en de kustzone. In het dorpsplan ligt de basis voor het opstellen van het masterplan voor de ontwikkeling van het Fort den Haakweg-gebied.

Masterplan Fort den Haakweg.

Gekozen is voor een proces via een gebiedscoalitie. Deze coalitie bestaat uit stakeholders uit het Fort den Haakweg-gebied. De gebiedscoalitie heeft als eerste opmaat een economische visie gemaakt: de "Gebiedsvisie Fort den Haakweg". Op 10 oktober 2013 behandelde u deze gebiedsvisie en stemde u ermee in om deze visie te concretiseren in een ontwikkelplan. De gebiedscoalitie werkte uw besluit uit. De initiatieven zijn geconcretiseerd in het "Ontwikkelplan Fort den Haakweg". Op 10 oktober 2015 behandelde u dit ontwikkelplan. Daarbij gaf u aan behoefte te hebben om dit nader kwalitatief te beoordelen op basis van de aspecten schaal, maat, korrelgrootte, inpassing in de omgeving, onderlinge samenhang en borging van realisatie/uitvoering. Hiervoor stelde u een onafhankelijke supervisor aan die namens u de initiatieven beoordeelde. Deze beoordeling is door de supervisor verwoord in de "Nota Supervisie Fort den Haakweg". Op 11 juni 2015 stelde u deze nota vast als stedenbouwkundig en landschappelijk kader voor de verdere uitwerking van de initiatieven. De nota is vervolgens verwerkt in een landschapsplan. In samenhang met de initiatieven adviseerde de supervisor u onder voorwaarden hiermee in te stemmen. Op 20 april 2017 nam u dit advies over en stelde u het landschapsplan vast.

Samenvattend uw besluitvorming:

- Februari 2012: vaststelling Dorpsplan (opmaat naar het masterplan)
- Oktober 2013: Gebiedsvisie (economische marktverkenning)
- Oktober 2014: Ontwikkelplan (stedenbouwkundige/landschappelijke kaders)
- Juni 2015: vaststelling Nota Supervisie (kwalitatieve beoordeling supervisor)
- April 2017: overnemen eindadvies supervisor + vaststelling landschapsplan (ruimtelijke uitwerking)

Keuzes en argumenten

Planologische uitwerking Masterplan in bestemmingsplan.

Zienswijzenprocedure.

Het masterplan en landschapsplan zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan "Park Fort den Haakweg" (zie bijlage 1). Het ontwerp van dit bestemmingsplan lag van 11 januari tot en met 22 februari 2017 ter inzage. Op het ontwerp zijn 11 zienswijzen ingediend (zie bijlage 2). De zienswijzen zijn weerlegd in de zienswijzennota (zie bijlage 3). De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan in algemene zin, maar wel geven enkele zienswijzen aanleiding tot plaanpassing op een aantal onderdelen. Korthedshalve verwijzen wij u naar bijlage 3. Hieronder gaan wij in op een aantal onderdelen uit de zienswijzen.

Natuur.

Enkele zienswijzen zijn gericht op de bescherming van de natuurwaarden van het naastgelegen Natura 2000-gebied. Er is ecologisch onderzoek gedaan (quickscan). Aanbevolen wordt om vóór realisatie nader onderzoek te doen naar een aantal soortgroepen. Omdat het moment van realisatie later ligt (medio 2017/2018) dan het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, is het juridisch-planologisch aanvaardbaar om dit onderzoek te combineren met de vergunningverlening. De uitgevoerde quickscan biedt voldoende basis om in het kader van het bestemmingsplan te concluderen dat er geen ecologische belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Deelgebied tennisbanen (volkstuinten, zendmast, Fort den Haakweg 40-42).

In het planproces is de stedenbouwkundige/landschappelijke afweging gemaakt om op de gemeentelijke gronden een landschapspark te realiseren die voorziet in de parkeerbehoefte van het masterplan, het inbreiden van 3 woningen in het lint van de Fort den Haakweg, de aanleg van een nieuw tenniscomplex en de uitbreiding van de schietbaan. Daarmee komen de eerder beoogde 13 "natuurhuisjes" op gemeentegrond te vervallen. Dit leidt tot minder "rood" en meer "groen" wat een ruimtelijke verbetering van het plan is. Voor dit deelgebied is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college. Dit houdt in dat het college voor de realisatie van dit deelgebied de bestemming kan wijzigen binnen de daarvoor gestelde voorwaarden.

Grenzend aan dit deelgebied liggen volkstuinen en staat een zendmast. Om de mogelijkheid te behouden voor de volkstuinen, stellen wij u voor om hiervoor de gestelde voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid aan te passen.

Verkeer.

In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het bestaande en het nieuwe omliggende wegnnet de nieuwe verkeersgeneratie aan kan. Gelet hierop adviseren wij u het bestemmingsplan niet aan te passen. Wel stellen wij u voor om een proces (o.a. met de stakeholders uit het Fort den Haakweg-gebied en de Dorpsraad) te starten voor het maken van een definitief ontwerp voor de herinrichting van de Fort den Haakweg en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. In dit proces komen dan de verkeersmaatregelen aan de orde.

Toetsing aan beleid en wet- en regelgeving.

Het bestemmingsplan is getoetst aan landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan voldoet en draagt bij aan de uitvoering van regionaal en lokaal beleid. De Provincie is akkoord met het masterplan. Verder is het bestemmingsplan getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van de omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan voldoet daaraan. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Juridische borging Masterplan in anterieure overeenkomsten.

U heeft aangegeven welke zaken voor u essentieel zijn om te borgen in de anterieure overeenkomsten. Met de gebiedscoalitie (Duinoord, Breezand, Outdoorpark en de initiatiefnemer van de golfbaan) sluiten wij anterieure exploitatieovereenkomsten. Daarnaast sluiten wij met Breezand en de initiatiefnemer van de golfbaan een koop/ruilovereenkomst. In deze overeenkomsten zijn de door u aangegeven zaken door ons juridisch geborgd (zie bijlage 4). Hieronder gaan wij in algemene zin in op de overeenkomsten.

De overeenkomsten hebben onderlinge samenhang. In de overeenkomsten is bepaald dat als een initiatief geen doorgang vindt, de andere initiatieven ook geen doorgang vinden. Dit met uitzondering van de ontwikkeling van Duinoord, omdat Duinoord in het geldende bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder" reeds een planologische uitbreidingsmogelijkheid heeft. Verder is bepaald dat partijen (ook de gemeente) een gezamenlijke integrale realisatieplanning opstellen om op die manier regie te houden op de voortgang en afstemming van de realisatie. In de overeenkomsten zijn verder bepalingen opgenomen over de exploitatie. Zo is in algemene zin opgenomen dat uitponding niet is toegestaan en dat sprake moet zijn van een (centrale) bedrijfsmatige exploitatie. Voor het Outdoorpark en de golfbaan is over en weer opgenomen dat er een wederzijdse relatie ligt over de bedrijfsvoering/exploitatie van de golfbaan via het Outdoorpark. Ten aanzien van de fasering is bepaald dat eerst de openbare- en groenvoorzieningen conform het door u vastgestelde landschapsplan moeten worden aangelegd, voordat de gestart kan worden met de "rode" elementen. Ten aanzien van de pitch&putt golfbaan en visvijvers wordt, naast de privaatrechtelijke borging in de anterieure exploitatieovereenkomsten, dit ook publiekrechtelijk in het bestemmingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Deze verplichting houdt in dat de recreatiewoningen pas in gebruik genomen mogen worden, nadat dat pitch&putt golfbaan en visvijvers zijn aangelegd. Voor de realisatie zijn termijnen met daaraan boetebedingen verbonden. Verder zijn er financiële bepalingen opgenomen over de planschade (is voor rekening initiatiefnemer) en over het betaalmoment van de exploitatiebijdragen (een deel wordt na ondertekening voldaan, het restbedrag is gekoppeld aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning). Ten aanzien van Breezand ligt dit anders, omdat sprake is van aan- en verkoop. Het verkoopbedrag (€750.000) wordt voldaan bij passeren akte waarbij Breezand na ondertekening van de overeenkomst 10% aanbetaalt. Het bouw- en woonrijp maken is op kosten en risico van initiatiefnemers.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de door u gevraagde zaken in voldoende mate juridisch zijn geborgd. Wij stellen u voor om in te stemmen met de anterieure exploitatieovereenkomsten.

Duurzaamheid

Het masterplan zorgt voor een duurzame toekomstige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering van het Fort den Haakweg-gebied. Het masterplan draagt bij aan routes 1 (een leefbare fysieke ruimte), 2 (duurzame mobiliteit) en 3 (duurzaam recreatie en toerisme) van uw duurzaamheidsbeleid. In de met de gebiedscoalitie te sluiten overeenkomsten is het aspect duurzaamheid geborgd via een programma van eisen als bijlage bij de overeenkomst. Bij de vergunningverlening worden de bouwplannen verder getoetst aan de wettelijke duurzaamheideisen.

Risico's en kanttekeningen

Beroep.

Tegen uw besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de inwerkingtreding van het bestemmingplan en de daarmee samenhangende uitvoering/realisatie.

Geld

Grondexploitatie.

Bij aanvang van de planontwikkeling stelde u als kader dat het financiële resultaat minimaal budgettair neutraal moet zijn, dat de financiële haalbaarheid gebaseerd moet zijn op markt- en beleidsconforme waarden en dat de gemeente financiële middelen heeft gereserveerd die ingezet kunnen worden.

Voor de planontwikkeling is een grondexploitatie opgezet. De opzet bestaat enerzijds uit kosten en anderszins uit opbrengsten. Het financiële resultaat hiervan is bepalend of de ontwikkeling financieel haalbaar is. De gekozen constructie is dat de ontwikkeling zichzelf betaalt. Dit houdt in dat de te maken kosten worden gedekt uit de opbrengsten van deze ontwikkeling. Op 11 juni 2015 besloot u om de voorlopige grondexploitatie vast te stellen en om eenmalig €300.000 bij te dragen als coalitiepartner aan deze ontwikkeling.

Op basis van het door u op 20 april 2017 vastgestelde landschapsplan is de voorlopige grondexploitatie geactualiseerd in een definitieve grondexploitatie. De kosten bestaan uit de door de gemeente gemaakte plankosten, de aankoop van een perceel grond en de kosten voor de aanleg van de openbare/civiele werken (herinrichting Fort den Haakweg en de nieuwe ontsluitingsweg). De kosten zijn geraamd op €2.364.074. De tot nu toe gemaakte kosten bedragen ca. € 255.000. De nog te maken kosten zijn geraamd op ca. € 2.100.000. Dit is het totale uitvoeringskrediet waarvoor wij aan u dekking vragen. De dekking bestaat uit de verkoop van gemeentegrond, de exploitatiebijdragen van de gebiedscoalitie en het door u reeds in 2015 beschikbaar gestelde bedrag uit de reserve. De opbrengsten zijn geraamd op €2.367.200. Daarmee is de grondexploitatie sluitend en is het masterplan financieel uitvoerbaar. Dit heeft geen invloed op de schuldpositie van de gemeente Veere.

Commissie RO

Afhankelijk van de vergadering raadscommissie RO d.d. 22 mei 2017.

Aanpak

Na uw besluit gaan wij het volgende doen:

1. De burgemeester ondertekent namens de gemeente Veere de anterieure exploitatieovereenkomsten. Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening maken wij dit bekend waarbij de zakelijke beschrijving van de anterieure exploitatieovereenkomst ter inzage ligt.
2. Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening maken wij uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend. Er volgt dan een periode van zes weken waarin belanghebbenden een beroepschrift kunnen indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening kunnen vragen. Afhankelijk van de beroepsprocedure, treedt na afloop van deze termijn het bestemmingsplan in werking.
3. Wij informeren de indieners van de zienswijzen over uw besluit.

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

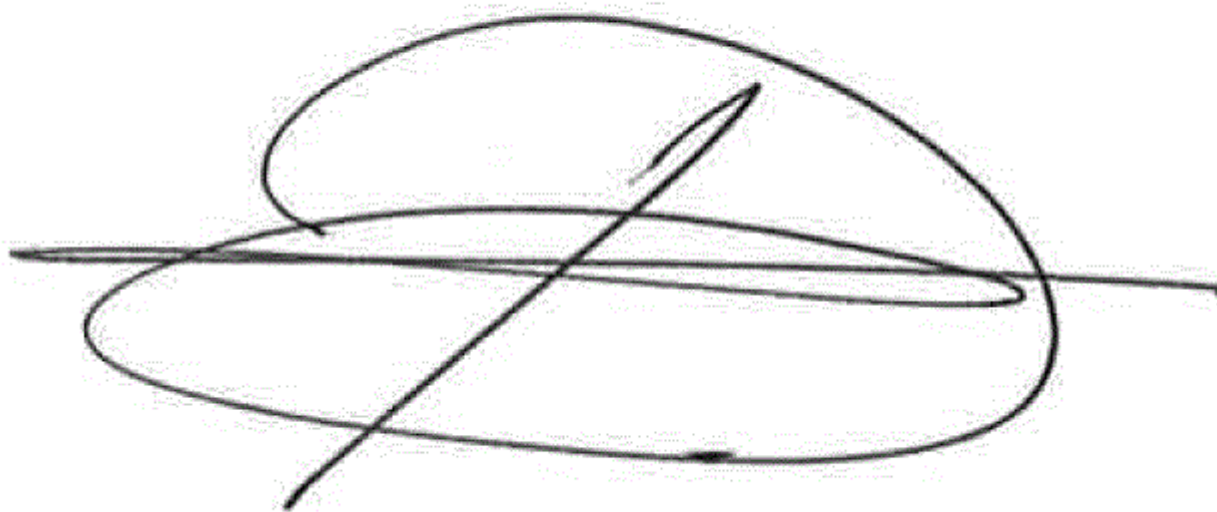
J.F.M. Steinbusch drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden (+corsa nummer):

1. Bestemmingsplan (17b.02207, 17b.02208 en 17b.02209)
- 2a. Vooroverlegreacties (17b.02037)
- 2b. Zienswijzen (17b.02038)
3. Zienswijzennota (17b.02039)
4. Anterieure exploitatieovereenkomsten vertrouwelijk ter inzage (Duinoord/17b.02171, Breezand/17b.02173+17b.02210, Outdoorpark/17b.02176, Golfbaan/17b.02206)
5. Grondexploitatieopzet (17b.02133)

Volgens voorstel door de raad besloten op 8 juni 2017
de griffier, de voorzitter,



mr. J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag