



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 24 augustus 2022	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 29 september 2022	registratiecode	: 22B.0642422B.06424
Commissie	: RO	behandeld door	: Jacqueline van de Kreeke en Daphne Jansen-Haaze
Portefeuillehouder	: L.A. de Visser	e-mail	: D.Haaze@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118555434

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bouwlust III Aagtekerke

Voorstel

1. De overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport, overnemen.
2. De herziene grondexploitatie Bouwlust III fase III Aagtekerke vast te stellen en het beschikbare krediet voor de ontwikkeling aan te vullen op basis van deze opzet met € 72.364;
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bouwlust III, Aagtekerke' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen en te publiceren onder NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01

Samenvatting

Ontwerpbestemmingsplan Bouwlust III, Aagtekerke heeft van 30 juni tot en met 10 augustus 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 5 rijwoningen en 14 vrijstaande woningen. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Onder meer naar aanleiding van de zienswijzen zijn vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied vervangen door zes tweekappers. Met deze wijziging van het plan kunnen we beter invulling geven aan de landelijke roep meer woningen toe te voegen, sluiten we aan op de beleidsdoelstellingen in ontwikkeling en geven we invulling aan de zienswijzen. De indieners hebben aangegeven dat de zienswijzen hiermee naar tevredenheid zijn afgehandeld. Vanuit de dorpsraad is er draagvlak de skatebaan te verplaatsen.

Inleiding

In juli 2021 stelde uw raad het stedenbouwkundig plan en de geactualiseerde grondexploitatie voor Bouwlust III, Aagtekerke vast (Corsanr. 21B.05466). Het stedenbouwkundig plan kende destijds twee varianten. De eerste variant voorzag in 19 woningen en de verplaatsing van de skatebaan. De tweede variant voorzag in 17 woningen en het behoud van de skatebaan op de huidige locatie. Uw raad heeft de tweede variant vastgesteld.

Het plangebied valt binnen de bestemmingsgrenzen van Kom Aagtekerke en heeft momenteel de bestemmingen Agrarisch en Recreatie – Dagrecreatie. Voorliggend bestemmingsplan 'Bouwlust III, Aagtekerke' vormt het juridisch planologisch kader voor het realiseren van woningbouw.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van woningbouw voor permanente bewoning in Aagtekerke geschikt voor een brede doelgroep.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn in overleg met indieners afgehandeld

Beide ingediende zienswijzen hebben betrekking op het ontbreken van twee-onder-een-kap woningen in het plangebied. U kunt de zienswijzen inzien in het rapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (Corsanr. 22B.09157). De zienswijzen zijn in overleg met indieners naar tevredenheid afgehandeld.

1.2 U vervangt vier vrijstaande woningen door zes twee-onder-een-kap woningen

De omstandigheden en behoeften zijn sinds het opstellen van het stedenbouwkundig plan in voorjaar 2021 gewijzigd. Zo is de landelijke noodzaak meer woningen te bouwen toegenomen en zijn bouwkosten en hypotheekrente aanzienlijk gestegen. Daarom herzien we de woningbouwprogrammering voor Bouwlust III, Aagtekerke. We vervangen vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied door zes twee-onder-een-kap woningen. Met deze wijziging van het plan kunnen we beter invulling geven aan de landelijke roep meer woningen te realiseren, sluiten we aan op woonbeleidsdoelstellingen in ontwikkeling en geven we invulling aan de zienswijzen. Door de twee-onder-een-kap woningen aan de noordzijde van het plangebied toe te voegen worden belangen van aanwonenden niet onevenredig geschaad.

1.2 Om het plangebied volledig te kunnen ontsluiten dient een uitbreiding van de bestemming Verkeer te worden meegenomen

Na de terinzagelegging is gebleken dat de verkeersbestemming niet volledig aansluit op de Hekweide en de Agathastraat. Dit is opgelost door het bestemmingsplangebied op deze locaties ondergeschikt te vergroten. Met deze ambtshalve wijziging is de ontsluiting van het plangebied juridisch-planologisch correct geregeld. Het betreft een wijziging van de verbeelding.

2.1 De grondexploitatieopzet is gewijzigd

De door u vastgestelde grondexploitatieopzet uit 2021 was gebaseerd op het stedenbouwkundig plan met behoud van de skatebaan. In voorliggende stedenbouwkundig plan wordt de skatebaan verplaatst, waardoor het plangebied groter wordt en de grondexploitatieopzet wijzigt. De totale kosten voor de planontwikkeling zijn hoger. U wordt gevraagd hiervoor een aanvullend krediet van € 72.364 beschikbaar te stellen. Doordat er meer bouwgrond kan worden uitgegeven valt het verwachte eindresultaat circa € 95.000 hoger uit dan waar in de jaarrekening 2021 rekening mee werd gehouden.

3.1 Binnen de dorpsraad is draagvlak voor de verplaatsing van de skatebaan

Met de invulling van woningbouw in Bouwlust III kan de skatebaan niet op de huidige locatie behouden blijven. Er kan namelijk niet worden voldaan aan de geluidsnormen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit de dorpsraad is aangegeven dat men positief tegenover de verplaatsing staat. Dit komt mede doordat er bij verplaatsing meer nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Het onderzoek naar de nieuwe locatie loopt nog. Gezien het belang om op korte termijn nieuwe woningen te bouwen in Aagtekerke is er vanuit de dorpsraad draagvlak om de huidige skatebaan alvast te verwijderen terwijl het onderzoek naar de nieuwe locatie nog loopt.

3.2 Het bestemmingsplan kan, overeenkomstig de wijzigingen als opgenomen in het Rapport zienswijze & ambtshalve aanpassingen, gewijzigd worden vastgesteld

Gelet op het vorenstaande en de in het rapport Zienswijze en ambtshalve aanpassingen opgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. U kunt overgaan tot deze gewijzigde vaststelling, nu de voorgestelde aanpassingen in aard en omvang beperkt zijn.

Duurzaamheid

Nieuwe woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen die het bouwbesluit stelt.

Risico's en kanttekeningen

3.2 Tegen uw besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak de Raad van State.

Belanghebbende kunnen beroep aantekenen tegen uw besluit bestemmingsplan Bouwlust III, Aagtekerke gewijzigd vast te stellen. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van de termijn van zes weken onherroepelijk.

Geld

Investerend

N.v.t.

Structureel

N.v.t.

Incidenteel

N.v.t.

Uitvoering

Uw besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. De indieners van een zienswijze worden hierover geïnformeerd

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij in het digitale gemeenteblad en de Staatscourant en wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Bijlagen (met Corsa nummer)

1. Rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen (Corsanr. 22B.09157)
2. Bestemmingsplan Bouwlust III, Aagtekerke (Corsanr. ZS00169096)
3. Herziene grondexploitatie Bouwlust III fase III, Aagtekerke (vertrouwelijk) (Corsanr. ZS00168417)

Burgemeester en wethouders van Veere,
de plv. secretaris,

drs. W.A. Atsma

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Volgens voorstel door de raad besloten op

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' with a horizontal line extending to the right.

Mw. mr. A.W.L. Piersma

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'R' with a horizontal line extending to the right.

drs. R.J. van der Zwaag