



RAAD D.D.: 15-12-2016
 BESLUIT: confoor

datum voorstel	: 15-11-2016	afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
agendapunt nr.	: \ \	programma	: Woongebied
voorstel nr.	:	thema	: Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 15-12-2016	registratie code	: 16B.04265
		behandeld door	: Denise Nuhaan
		e-mail	: d.nuhaan- van.amelsfoort@veere.nl
commissie	: RO (28-11-2016)	doorkiesnummer	: 415
portefeuillehouder	: Jaap Melse		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin"

Beslispunt:

1. Vaststellen van het Zienswijzenrapport ontwerp bestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin".
2. 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 een anterieure overeenkomst, is verzekerd.
3. Op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin", met de bijbehorende digitale bestanden NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-OW01 vaststellen.

Beslispunt

1. Vaststellen van het Zienswijzenrapport ontwerp bestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin".
2. Besluiten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, nu het verplichte kostenverhaal anderszins, door middel van een anterieure overeenkomst, is verzekerd.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin" (hierna: het bestemmingsplan) vast te stellen.

Inleiding en achtergrond

Op 10 oktober 2013 heeft u stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor de herontwikkeling van het project "Land van Vliedduin", aan de Babelweg/Prinseweg in Domburg. Deze randvoorwaarden richten zich op visievorming voor het totale gebied en de borging van ruimtelijke samenhang en afstemming tussen de deelprojecten. De herontwikkeling zet in op de vernieuwing van de bebouwing aan de Babelweg, de uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats, de ontwikkeling van een kleine villabuurt en de aanleg van een openbaar wandelpark.

Aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is in mei 2014 een inrichtingsschets gemaakt. Vervolgens is onderzoek uitgevoerd naar de uitvoerbaarheid van dit inrichtingsplan. Hiervoor zijn diverse relevante onderzoeken uitgevoerd, zoals bodem-, explosieven- en archeologisch onderzoek.

Bij het archeologisch onderzoek is centraal in het plangebied een cirkelvormige structuur met daaronder een vierkante bakstenen fundering aangetroffen. Deze belangrijke

archeologische vondst heeft ertoe geleid dat de plannen uit mei 2014 niet gerealiseerd kunnen worden met behoud van deze belangrijke archeologische vondst.

Op 5 juli 2016 heeft u daarom ingestemd om af te wijken van de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het nieuwe plan wijkt op de volgende punten af van de eerder vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Verschuiven van drie woonkavels van de Prinsenweg naar de Babelweg;
- Toevoegen van één woning, waarmee het totaal aantal te realiseren woningen op maximaal 8 komt te liggen;
- De aanpassing van de maximale bouwhoogte aan de Babelweg.

Keuzes en argumenten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling "Land van Vliedduin" juridisch-planologisch mogelijk en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (kaart). In de toelichting staat het plan en de uitgevoerde onderzoeken beschreven. In de regels zijn gebruiks- en bouwregels opgenomen. Op de verbeelding is de inrichtingsschets planologisch ingetekend en hebben de gronden bestemmingen verkregen. Korte tijdshalve verwijzen wij u naar het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht doorlopen en heeft van 14 juli tot en met 24 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is het ontwerp bestemmingsplan in vooroverleg gestuurd aan Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Delta Infra. Daarnaast hebben wij gedurende deze periode op 18 juli 2016 samen met het stedenbouwkundige bureau Rho, landschapsarchitecten Bosch&Slabbers en de ontwikkelende partij een informatieavond op het gemeentehuis georganiseerd.

Tijdens de termijn van inzage liggen zijn vier zienswijzen en één vooroverlegreactie ontvangen. Deze zienswijzen en vooroverlegreactie worden in het zienswijzenrapport samengevat weergegeven met daarbij een voorstel voor overwegingen en een conclusie per zienswijze. Het rapport wordt afgesloten met een paragraaf bij vaststelling aan te brengen tekstuele wijzigingen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en vooroverlegreacties zijn er aanvullingen van de toelichting voorgesteld in het zienswijzenrapport. Zo is in overleg met het Waterschap het ontwerp van de waterlopen aangepast zodat deze goed onderhouden kunnen worden. De resultaten van de ecologische QuickScans van juni 2014 en oktober 2016 worden opgenomen. Daarnaast worden een aantal kleine tekstuele omissies hersteld. Na uw besluit worden deze tekstuele aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan.

De voorgestelde wijzigingen zijn beperkt van aard en zijn alleen aanvullingen op de toelichting. De toelichting is geen juridisch deel van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan kan nu, zonder dat een exploitatieplan wordt vastgesteld, door uw raad ongewijzigd worden vastgesteld.

Duurzaamheid

In dit plan is vooral de duurzame combinatie tussen water en ruimtelijke ontwikkeling van belang. Hieraan is invulling gegeven door het aspect water in een vroeg stadium mee te nemen in de planontwikkeling. Het water is een belangrijk kwaliteitselement in het totale ontwerp voor het gebied. Er wordt extra open water gerealiseerd en de vrijkomende grond wordt benut om de woonpercelen in het gebied op te hogen zodat een natuurlijke afvloeiing van hemelwater mogelijk is.

Daarnaast wordt met de aanleg van een park invulling gegeven aan de aspecten duurzaamheid, natuur, landschap en biodiversiteit.

Ook wordt in het ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige archeologische waarden in de bodem en worden deze in het park zelfs beleefbaar gemaakt. Uiteraard worden de woningen energiezuinig volgens de normen van het bouwbesluit gebouwd.

Risico's en kanttekeningen

Tegen uw besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld 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 en uitvoering van het bestemmingsplan.

Geld

De kosten van deze ontwikkeling worden gedekt door de afgesloten overeenkomst, en de daarbij behorende aanvulling/allonge, tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. U kunt dan ook besluiten om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, nu het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd

Commissie RO

PM

Aanpak

Uw besluit wordt naar de indieners van de zienswijzen toegezonden, daarnaast wordt het gepubliceerd. 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.

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. Zienswijzenrapport ontwerp bestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin" (16B.04264)
2. 05-2016: Ontwerpbestemmingsplan 'Domburg - Land van Vliedduin', d.d. 19-05-2016:
 - Toelichting: 16b.04414
 - Regels: 16b.04415
 - Verbeelding: 16b.04416
 - Bijlagen 1 en 2: 16b.04417
 - Bijlage 3: 16b.04418
 - Bijlage 4: 16b.04419
 - Bijlage 5: 16b.04420
 - Bijlage 6 t/m 9: 16b.04421

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

15-12-2016
drs. R.J. van der Zwaag

