

Raadsvoorstel		afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
		programma	:
datum voorstel	: 17 september 2019	thema	:
agendapunt nr.	:	registratie code	: 19B.05344
voorstel nr.	:	behandeld door	: Jan Muizelaar
Raadsvergadering	: 26 september 2019	e-mail	: jfj.muizelaar@veere.nl
commissie	: RO	doorkiesnummer	: 335
portefeuillehouder	: A. Schot		

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan J.W. Schuurmanstraat 101 Domburg.

Voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan J.W. Schuurmanstraat 101 in Domburg vaststellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan J.W. Schuurmanstraat 101 in Domburg vaststellen, waarmee het bouwen van een zomerhuis op aan te kopen grond mogelijk wordt.

Inleiding

De eigenaar van J.W. Schuurmanstraat 101 in Domburg is van plan een perceel grond aan te kopen van de gemeente, met als doel daarop een zomerwoning te bouwen. De aan te kopen grond heeft nu nog de bestemming 'Groen'. Hierop mag, overeenkomstig het bestemmingsplan Kom Domburg, niet worden gebouwd.

De bouw van een zomerwoning kan vergund worden met toepassing van artikel 4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) of na een wijziging van het bestemmingsplan waarbij de bestemming 'Groen' wordt omgezet in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De eerste optie is het snelst en eenvoudigst, maar in strijd met het gemeentelijk beleid. Hierom en ook vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit geven wij de voorkeur aan een wijziging van de bestemming.

Wat willen we bereiken

In daarvoor in aanmerking komende gevallen toestaan dat er bebouwing komt op voormalige (gemeentelijke) groenstroken, zonder dat de bouwmogelijkheden voor het totale woonperceel worden verruimd.

Argumenten

1. Bebouwen van de aan te kopen grond is aanvaardbaar.

De kopers van de grond hebben aangegeven tot aankoop over te willen gaan als de grond bebouwd mag worden met een zomerhuis. Het huidige bestemmingsplan geeft aan de grond de bestemming 'Groen' waardoor bebouwen niet mogelijk is. Gezien de ligging van het perceel en de maximale afmetingen van een zomerhuis zijn er geen bezwaren tegen bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet beperkt.

2. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van de procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. De bestemmingsplanwijziging is de aangewezen weg om bebouwing mogelijk te maken.

Op zich is het zomerhuis in de groenbestemming door ons te vergunnen met toepassing artikel 4 lid 1 Bor (de kruimelgevallenregeling). Ons eigen beleid staat hieraan echter in de weg. Hierin is namelijk bepaald dat geen medewerking wordt verleend aan afwijkingen voor bebouwing op de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen'. Expliciet is verwezen naar de situatie waarbij de koper van een groenstrook (achteraf) bouw wensen heeft. Bekeken is in dit geval of er redenen zijn de bestemming aan te passen, waardoor het bouwen rechtstreeks mogelijk wordt. Dat is het geval. Dan is de aangewezen weg de bestemmingsplanherziening.

4. Een aanpassing van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het aanpassen, wijzigen en vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Duurzaamheid

De voorliggende bestemmingsplanwijziging heeft geen effecten ten aanzien van het aspect duurzaamheid.

Risico's en kanttekeningen

Het bouwen van een zomerwoning kan vergund worden met toepassing van artikel 4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor; 'kruimelgevallenregeling').

Het wijzigen van een bestemmingsplan is een redelijk zware maatregel voor het toevoegen van een zomerwoning. Toch zijn wij van mening dat dit niet alleen hier, maar ook in vergelijkbare gevallen, de beste oplossing is.

Het toevoegen van bebouwing aan het perceel met de kruimelgevallenregeling leidt er toe dat ongewenste extra bouw mogelijkheden worden gecreëerd. De oppervlakte van de nieuwe zomerwoning gaat in dat geval, doordat gebouwd wordt op de bestemming Groen, immers niet af van de bouw mogelijkheden die een perceel met de bestemming Wonen standaard in het bestemmingsplan heeft. Er kunnen dus nog bouwwerken elders op het perceel worden gerealiseerd. Hierdoor kan een totaal aan m²'s bij een woning in de bebouwde kom ontstaan dat ruimtelijk ongebruikelijk en ongewenst is.

Het instellen van beroep is mogelijk.

Tegen uw besluit om het bestemmingsplan voor J.W. Schuurmanstraat 101 vast te stellen staat beroep bij de Raad van State open. Niemand heeft een zienswijze ingediend dus de kans daarop wordt ingeschat als klein.

Geld

Investering

n.v.t.

Structureel

n.v.t.

Incidenteel

Aan de wijziging van de bestemming van 'Groen' in 'Wonen', met de functieaanduiding 'erf', wordt een overeenkomst ten grondslag gelegd. Deze overeenkomst voorkomt dat er kosten voor rekening van de gemeente komen. De feitelijke aanpassing van het bestemmingsplan is voor rekening van de aanvragers. In de overeenkomst is ook het risico op planschade af gewenteld.

Uitvoering

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plan voor 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan daarna onherroepelijk en wordt de grond verkocht.

Communicatie

Geen bijzonderheden.

Naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de vergadering van de commissie RO van 9 september jl. nog een toelichting.

1. *Bij de bestemming 'Wonen' in onze bestemmingsplannen voor de kernen is vrijwel altijd een aanduiding 'erf' aan het perceel toegevoegd. Op het deel van het perceel met deze aanduiding mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel. Als maximale oppervlakte voor deze erfbebouwing geldt, dat gronden met de aanduiding 'erf' voor ten hoogste 50% mogen worden bebouwd, met een maximum van 60 m² per bouwperceel. Dat zijn wat bebouwing betreft bestaande rechten van de eigenaar. Door gebruik te maken van artikel 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) kan het college van B&W in een aantal limitatief beschreven gevallen bouwmogelijkheden toekennen, waar het bestemmingsplan die niet biedt. Bijvoorbeeld voor het bouwen van een bijgebouw op een bestemming waar bijgebouwen niet toegestaan zijn. Het gaat hierbij om extra bouwmogelijkheden, want de bestaande bouwrechten blijven bestaan. Toegepast op de voorliggende concrete situatie zou dat het volgende betekenen.*

De eigenaar van J.W. Schuurmanstraat 101 in Domburg koopt de naastgelegen groenstrook. Hij dient het verzoek in om daarop een bijgebouw te mogen bouwen. Het bestemmingsplan staat dat niet toe, maar de situatie ter plaatse is zodanig dat het bouwen van een bijgebouw ruimtelijk past en niemand benadeelt. Op dat moment kan het college van B&W besluiten om met toepassing van artikel 4 Bro, in afwijking van het bestemmingsplan, de Omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan voor de aanduiding 'erf' biedt blijven onaangetaast, want de verleende vergunning gaat over bouwen in de groenbestemming. Dat houdt in dat behalve het bijgebouw op de bestemming 'Groen' ook nog steeds 50% (of max. 60m²) van de aanduiding 'erf' bebouwbaar is, waardoor meer dan de maximaal toegestane 60 m² mogelijk wordt. Door in dit geval het bestemmingsplan te wijzigen, waardoor het te bouwen bijgebouw ten laste komt van de erfbebouwing, bereiken we dat er geen grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen, enz. dan 60 m² kan komen.

2. *De gehanteerde grondprijs is overeenkomstig de gemaakte afspraken en bestaand beleid. In de bijlagen is een toelichting opgenomen van de beëdigd taxateur.*
3. *Bij argument 3 is gemotiveerd aangegeven waarom voor een bestemmingsplan-wijziging gekozen is: het voorkomt dat belanghebbende meer bouwmogelijkheden krijgt dan gebruikelijk is. Als de raad het niet eens is met het effect ervan, dan kan hij besluiten het onderliggende bestaande beleid ten aanzien van grondprijzen (Grondnota) of het bouwen van zomerhuizen bij woningen (bestemmingsplan) te herzien.*

Bijlagen (met Corsa nummer)

- | | |
|---------------------------|-------------|
| a. Ontwerpbestemmingsplan | (19B.03955) |
| b. Situatietekening | (19B.03964) |
| c. Toelichting taxateur | (19B.05565) |

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

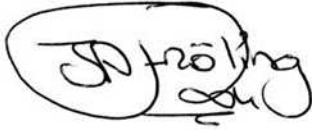
de burgemeester,

J.F.M. Steinbusch

drs. R.J. van der Zwaag

De raad besluit met 16 stemmen voor (DTV, VVD, SGP/ChristenUnie en PvdA/GroenLinks) en 3 stemmen tegen (CDA) het ontwerpbestemmingsplan J.W. Schuurmanstraat 101 in Domburg vast te stellen.

de griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.A. Fröling-Kok', enclosed within a hand-drawn oval.

J.A. Fröling-Kok

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.J. van der Zwaag', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

drs. R.J. van der Zwaag