



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 25 januari 2021	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 18 maart 2021	registratiecode	: 21B.00888
Commissie	: RO	behandeld door	: Daphne Haaze
Portefeuillehouder	: C. Maas	e-mail	: D.Haaze@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118555434

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingplan De Woongaard

Voorstel

1. Kennis nemen van de ingediende zienswijze en instemmen met het Rapport zienswijze & ambtshalve aanpassingen.
2. Besluiten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen. Omdat de eigendom van de gronden bij de gemeente berust is het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Woongaard' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het Rapport zienswijze & ambtshalve aanpassingen als bedoeld onder 1, en te publiceren onder nummer NL.IMRO.0717.0159BPWoogaaSrk-VG01.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Woongaard', dat is opgesteld voor de herontwikkeling van de boomgaard aan de Vrouwenpolderseweg te Serooskerke, heeft tot 28 oktober 2020 ter inzage gelegen. In deze periode, die zes weken duurde, is één zienswijze ingediend. In overleg met de betrokkenen is het akoestisch onderzoek geactualiseerd en zijn er maatwerkvoorschriften opgesteld. Dit leidt tot een wijziging in de bijlagen van het bestemmingsplan en een actualisatie van de toelichting.

Daarnaast is het noodzakelijk gebleken bij de vaststelling enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen. Zo moet er maximaal bij een negental woningen een goothoogte van maximaal 7 meter worden toegestaan. Daarnaast is het noodzakelijk toe te staan dat de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen van woningen 3,3 meter bedraagt, gerekend vanaf de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw en dat er een minimale afstand van 6 meter tussen hoofdgebouwen wordt toegestaan, behalve aan de zijde waar deze direct grenst aan een ander hoofdgebouw. Ook wordt de bouwhoogte van pergola's en overkappingen binnen 3 meter achter de achtergevel van de woningen verhoogd naar maximaal 3,3 meter, komt de afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur in de woning te vervallen en wordt de locatie van de ontsluitingsweg iets in westelijke richting verschoven.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Woongaard' is opgesteld op verzoek van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) De Woongaard. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de aanwezige boomgaard aan de Vrouwenpolderseweg te Serooskerke. Hierbij worden ten hoogste vijftientig, permanent te bewonen, woningen en daarbij behorende bijgebouwen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Woongaard' heeft van 17 september 2020 tot en met 28 oktober 2020 ter inzage gelegen. Uw raad is op 2 september 2020 via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van deze ter inzage legging (20B.06976). In deze periode is er één zienswijze ingediend. In overleg met betrokkenen is het akoestisch onderzoek geactualiseerd en zijn er maatwerkvoorschriften opgesteld. Dit leidt tot een wijziging in de bijlagen van het bestemmingsplan en een actualisatie van de toelichting. Het is wel gewenst dat u besluit tot een aanpassing van de verbeelding en de planregels, zoals uiteen is gezet in het Rapport zienswijze & ambtshalve aanpassingen.

Wat willen we bereiken

Invulling van het perceel van de huidige boomgaard aan de Vrouwenpolderseweg in Serooskerke zodat de initiatiefnemers een toekomstbestendige woonomgeving kunnen realiseren.

Argumenten

1.1 De zienswijze is in overleg met de betrokkenen afgehandeld.

De zienswijze is ingediend door de eigenaar/exploitant van het tegenover het plangebied gelegen (diervoeder)bedrijf. De zienswijze was gericht op a) de input voor het uitgevoerde akoestische onderzoek en b) de vrees dat het bedrijf wordt beperkt in de bedrijfsactiviteiten door de komst van woningen in de nabijheid. In het bijgevoegde Rapport zienswijze en ambtshalve aanpassingen is de zienswijze samengevat. In overleg met de betrokkenen is het akoestisch onderzoek, voor wat betreft de input van de bedrijfsactiviteiten en met name verkeer-/vrachtwagenbewegingen, geactualiseerd en aangepast. Bovendien zijn er maatwerkvoorschriften opgesteld omdat de bedrijfsactiviteiten voor geluidhinder kunnen zorgen in de avond-/nachtperiode en de woningen zo de activiteiten kunnen beperken. Dit leidt tot een wijziging in de bijlagen van het bestemmingsplan en een actualisatie van de toelichting.

1.2. Voor ten hoogste 9 woningen een goothoogte van 7 meter toestaan.

Voor enkele woningen in het ontwerp voor De Woongaard is de goothoogte strijdig met het ontwerp bestemmingsplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is er geen bezwaar tegen de gewenste aanpassing. Ook worden er door de verhoging van de goothoogte van enkele woningen geen belangen van derden, i.c. omwonenden, geschaad. Tenslotte zal er geen strijd ontstaan met de molenbiotoop, nu de gewenste aanpassing geen gevolgen heeft voor de maximale hoogte van de bebouwing. Dit zorgt voor een aanpassing van de bouwregels.

1.3 Toestaan dat de maximale goothoogte van aan-en uitbouwen van woningen 3,3 meter bedraagt, gerekend vanaf de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw.

Uit het vooroverleg bouwplan dat door initiatiefnemers is ingediend, is gebleken dat het maaiveld ten behoeve van de voorgenomen bebouwing wordt aangepast. De goothoogte van uit- en aanbouwen is bepaald op 3,3 meter. Dit is gemeten ten opzichte van het peil. Het peil is in het bestemmingsplan in onderhavig geval gedefinieerd als 'de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld'. Om te voorkomen dat de

woningontwerpen hierdoor in strijd raken met het bestemmingsplan wordt ervoor gekozen tevens artikel 4.2.4 onder c aan te passen en de goothoogte van de aan- en uitbouwen te relateren aan de woning en niet aan het peil. Dit zorgt voor een aanpassing van de bouwregels.

1.4 Een minimale afstand van 6 meter toestaan tussen hoofdgebouwen, behalve aan de zijde waar deze direct grenst aan een ander hoofdgebouw.

In het ontwerpbestemmingsplan staat opgenomen dat er 9 meter tussen de hoofdgebouwen moet zitten. Deze afstand bedraagt in het ontwerp op punten minder dan 9 meter. Dit komt doordat in het ontwerp de aanbouwen, die op tenminste 6 meter uit elkaar zijn gelegen, niet bij deze afstand zijn betrokken. Het ontwerp van de gebouwen is niet veranderd. Wel is er doordat de keuken en de voordeur in de aanbouw zijn gesitueerd, sprake van een interpretatieverschil. De initiatiefnemer heeft op basis van de standaardregels aangenomen dat de aanbouw geen onderdeel uitmaakte van het hoofdgebouw, doordat deze (overeenkomstig de begripsbepaling) bouwkundig ondergeschikt is. Wij menen dat de aanbouw geen aanbouw is, maar functioneel onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw. De aanbouw is immers noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de toekomstige bestemming van het perceel. Ondanks zijn bouwkundige ondergeschiktheid maakt deze daarom onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, nu dat het gebouw is dat de bestemming verwezenlijkt. Dat de initiatiefnemers deze aanbouw niet als hoofdgebouw beschouwden, kan hen redelijkerwijs niet worden tegengeworpen. Dit zorgt voor een aanpassing van de bouwregels.

1.5 Een maximale bouwhoogte van 3,3 meter toestaan voor pergola's en overkappingen binnen 3 meter achter de achtergevel van de woningen.

Aan de achterzijde van de woningen zijn, aansluitend aan de aanbouwen, pergola's in het ontwerp opgenomen. Pergola's beschouwen wij vanuit het Bor als tuinmeubilair en op grond daarvan mogen deze maximaal 2 meter hoog zijn. In onderhavig geval zijn de pergola's echter, anders dan gebruikelijk bij tuinmeubilair, onderdeel van de woningen en lopen ze als het ware in beeld 'over' in de aanbouwen, de hoogte is daarom gelijk gehouden aan die van de aanbouwen. Deze constructie is mede tot stand gekomen in overleg met de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt ook ondersteund door de opzet van de Woongaard, waarbij geen private tuinen worden aangelegd, maar de privé-eigendom is beperkt tot de kavel van de woning met een beperkte ondergrond. Gelet hierop en vanuit de zichtlijnen is het wenselijk deze pergola's in hoogte inderdaad gelijk te laten lopen met de aanbouwen en niet te laten verlagen tot 2 meter. Dit zorgt voor een aanpassing van de bouwregels.

1.6 Artikel 4.4.2. aangaande het gebruik van een deel van de woning voor kamerverhuur laten vervallen.

In het ontwerp is rekening gehouden met 40 parkeerplaatsen. Dit aantal is overeenkomstig de parkeernorm van 1,6 per woning. Gelet hierop is er in het plan onvoldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur. Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsbevoegdheid dient er namelijk de mogelijkheid te bestaan om parkeerplaatsen toe te voegen. Deze ruimte is er niet in het plan. Omdat deze afwijkingsbevoegdheid niet kan worden toegepast, kan deze vanuit het oogpunt van rechtszekerheid vervallen.

1.7 Toestaan dat de ontsluitingsweg iets in westelijke richting wordt verschoven.

Er is gebleken dat de ontsluitingsweg in het ontwerp voor De Woongaard niet overeen komt met de ontsluiting zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Initiatiefnemers verzochten deze fout te mogen herstellen, waarbij de ontsluiting iets in westelijke richting (zie figuur 1) wordt verschoven en tussen blok H en J komt te liggen, waarbij de aanduiding tevens wordt verlengd om te raken aan de woonbestemming. Er is geen bezwaar vanuit de afdeling Openbare Ruimte in het kader van verkeersveiligheid om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.



Figuur 1

2.1 *Er is met de bouw van woningen sprake van 'een aangewezen bouwplan', waarvoor de verplichting tot kostenverhaal geldt.*

Nu de gemeente eigenaar is van de gronden wordt dit kostenverhaal verdisconteerd in de grondprijs. Hierdoor kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

3.1. *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

De initiatiefnemers hebben duurzaamheid en toekomstbestendigheid erg veel aandacht gegeven. In de bestemmingsplantoelichting is aandacht voor duurzaamheid, het uitgangspunt hierbij is een gasloze, zoveel mogelijk zelfvoorzienende wijk. Dit is ook doorgevoerd in alle berekeningen, bijvoorbeeld ten aanzien van stikstof.

Risico's en kanttekeningen

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

De indiener van de zienswijze kan beroep instellen tegen het hele plan. Andere belanghebbenden kunnen slechts tegen de onderdelen die door u gewijzigd worden vastgesteld beroep instellen. Ook belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid waren tijdig zienswijzen in te dienen, kunnen ook andere onderwerpen bij de Afdeling bestuursrechtspraak aan de orde stellen. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van de termijn van zes weken onherroepelijk.

Geld

Investering

N.v.t.

Structureel

N.v.t.

Incidenteel

Het wettelijke verplichte kostenverhaal is geregeld door middel van de aankoop en van de gronden van het plangebied van de gemeente, die is vastgelegd in de getekende koop- en exploitatieovereenkomst. U kunt dan ook afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Uitvoering

Als uw raad het plan overeenkomstig het voorstel vaststelt, worden de aanpassingen verwerkt. De provincie informeren wij over de gewijzigde vaststelling, de verwachting is dat het plan circa 2 weken na vaststelling bekend gemaakt wordt. Daarna start de beroepstermijn van zes weken.

Communicatie

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

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan De Woongaard (corsanr. 20B.06997)
- Rapport zienswijze en ambtshalve aanpassingen (corsanr. 21B. 00938)
- De ingediende zienswijze (corsanr. 20I.04929)
- Herziening akoestisch onderzoek (corsanr. ZS00102311)

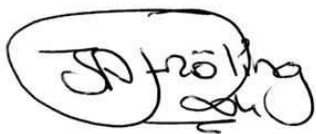
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Volgens voorstel door de raad besloten op
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