



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 1 december 2022	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 15 december 2022	registratiecode	: 22B.13000
Commissie	: RO	behandeld door	: Ina van Belzen
Portefeuillehouder	: L.A. de Visser	e-mail	: CJ.van.Belzen@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118555352

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Serooskerke - Kievitshoekweg.

Voorstel

1. De vooroverlegreacties van een van onze vooroverlegpartners, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport, over te nemen en de goedgekeurde stikstofberekening aan het bestemmingsplan toevoegen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. Op grond van artikel 3.8 lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan Serooskerke - Kievitshoekweg gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen en te publiceren onder NL.IMRO.0717.0168BPOosweg83Ser-VG01

Samenvatting

Ontwerpbestemmingsplan 'Serooskerke – Kievitshoekweg heeft van 22 september t/m 2 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op een voormalige boerderijlocatie. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen, maar van een van onze vooroverlegpartners ontvingen wij 'formele' vooroverlegreacties. Daarnaast oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onlangs dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht waardoor de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Een stikstofberekening voor de bouwfase is overgelegd en akkoord bevonden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Inleiding

Een initiatiefnemer (bestaande uit erfgenamen) is van plan om, voordat de gronden worden verkocht, de mogelijkheid te creëren om een deel van de voormalige boerderijlocatie om te zetten in een woonlocatie. Dit betreft het perceel Oostkapelseweg 83/Kievitshoekweg in Serooskerke.

Het perceel ligt binnen het werkingsgebied van het bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' Binnen het bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak ligt strak om de bestaande woning heen, dus ruimte voor een extra woning is er niet. Om de bouw mogelijk te maken wordt er aan de huidige

bestemming 'Wonen' zonder bouwmogelijkheid een bouwvlak toegekend door middel van het voorliggend bestemmingsplan Serooskerke – Kievitshoekweg. Met dit bestemmingsplan is er ook sprake van sloop van ca. 780 m² aan detonerende en asbesthoudende bebouwing.

Wat willen we bereiken

Een passend hergebruik van de voormalige boerderijlocatie door het toevoegen van een bouwmogelijkheid, waarbij in ruil daarvoor de stedenbouwkundige/ruimtelijke kwaliteit flink verbetert. Dit planologische/juridisch regelen door middel van een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Geen zienswijzen, vooroverlegreactie wordt verwerkt in het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie betreft een tekstuele verbetering/aanscherping op het omgevingsaspect 'archeologie'.

2.1 Er is sprake van een aangewezen bouwplan, dus van de wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

Het kostenverhaal omvat in dit geval de ambtelijke uren en de actualisatie van het bestemmingsplan. Naast het kostenverhaal zijn ook andere zaken met betrekking tot plan- en uitvoeringsschade en uitvoeringsaspecten geborgd door met de initiatiefnemer een grondexploitatieovereenkomst af te sluiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet nodig.

3.1 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.

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

Gelet op het vorenstaande en de in het rapport zienswijzen 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 zeer beperkt zijn.

Duurzaamheid

De nieuwe woning moet voldoen aan de duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt.

Risico's en kanttekeningen

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

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen uw besluit bestemmingsplan Serooskerke - Kievitshoekweg gewijzigd vast te 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

Aan de wijziging van de bestemming is 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 aanvrager. In de overeenkomst is ook het risico op planschade afgewenteld.

Uitvoering

Uw besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. De indiener van de vooroverlegreactie wordt hierover geïnformeerd.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij in het digitale gemeenteblad en de indiener van de vooroverlegreactie informeren wij hierover.

Sinds de commissie van RO 28 november toegevoegde aangepaste stukken/bijlagen + regeling permanente bewoning:

Permanente bewoning: *privaatrechtelijk geregeld*

Vanwege de bestuurlijke/politieke wens vanuit de raadscommissie dat verzekerd wordt dat de woning permanent bewoond wordt, en omdat ze niet gelegen zal zijn binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening tweede woningen, is een schriftelijke verklaring van de verkoper en koper gevraagd en ontvangen dat zij akkoord zijn met een (aanvullende) kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente tot permanente bewoning door hem en zijn rechtsopvolgers. Deze bepaling wordt aangevuld met een ketting-/boetebeding. Dit is dus een nieuwe afspraak tussen de gemeente en de koper die in de akte (op 5 december) kan worden opgenomen omdat de gemeente daarbij ook partij is. Voor deze praktische oplossing is gekozen gelet op de tijd/planning. Deze verklaring is bijgevoegd.

Dit leggen we ook vast met het juiste publiekrechtelijk instrument, de Huisvestingsverordening tweede woningen, op het moment dat er een nieuwe wordt vastgesteld. Dit staat op de planning tweede kwartaal 2023 (RIB met de raad januari/februari). Het nu wijzigen van het werkingsgebied Huisvestingsverordening voor dit perceel is wettelijk niet mogelijk, omdat daarvoor eerst onderzoeken plaats moeten vinden en een inspraakprocedure gevoerd moet worden. Het regelen van permanente bewoning in het bestemmingsplan, zoals initiatiefnemer/verkoper voorstelt, is niet de correcte bestuursrechtelijke route.

Aanvullende bijlagen:

- Akkoordverklaring verkoper en koper opname aanvullende kwalitatieve verplichting permanente bewoning
- Aangepast rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen (vanwege aanvullende reactie vooroverlegpartner)
- Stikstofberekening met memo aanleg/bouwfase

Bijlagen (met Corsa nummer)

1. Akkoordverklaring verkoper en koper opname aanvullende kwalitatieve verplichting permanente bewoning (22B.12999)
2. Aangepast rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen (22B.12994)
3. Bestemmingsplan 'Serooskerke – Kievitshoekweg' (22B.09699)
+ aanvullende stikstofberekening met memo (22B.12996 + 22B.12997)

Burgemeester en wethouders van Veere,
de plv. secretaris,

de burgemeester,

drs. W.A. Atsma

drs. R.J. van der Zwaag

Volgens voorstel door de raad besloten op 15 december 2022

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Rossen', with a stylized, cursive script.

Drs. M. Rossen

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R.J. van der Zwaag', with a stylized, cursive script.

drs. R.J. van der Zwaag