

Gemeente Schouwen-Duiveland

Ruimtelijke onderbouwing
(omgevingsvergunning)

**Woningbouw in 2^e fase Oostkenshil,
Oosterland**

(versie december 2020)

Inhoudsopgave

Toelichting

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel	2
1.2 Voorgeschiedenis en aanleiding	2
2 Beschrijving en toetsing project	4
2.1 Stedenbouwkundige planopzet / verkaveling	4
2.2 Beleidskader	4
Provinciaal beleid	4
Regionaal beleid	5
Gemeentelijk beleid	5
Conclusie	5
2.3 Omgevingsaspecten	5
2.4 Economische uitvoerbaarheid project	5
2.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
3 Samenvatting en conclusie	7

1 Inleiding

1.1 Doel

De gemeente Schouwen-Duiveland wil met deze ruimtelijke onderbouwing een planologisch-juridisch kader bieden voor de realisatie van een vrijstaande woning in de 2^e fase van het woongebied Oostkenschil in Oosterland om daarmee aan de actuele vraag naar vrijstaande woningen in dit woongebied te kunnen voldoen.

Om de realisatie van deze gewenste woning mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van (uitgebreide procedure voor) de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze procedure is nodig omdat een vrijstaande woning binnen de ter plaatse geldende woonbestemming niet mogelijk is.

Daartoe wordt in deze ruimtelijke onderbouwing, met het inzichtelijk maken van de ruimtelijke relevante aspecten van dit project, aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1: globale ligging projectlocatie

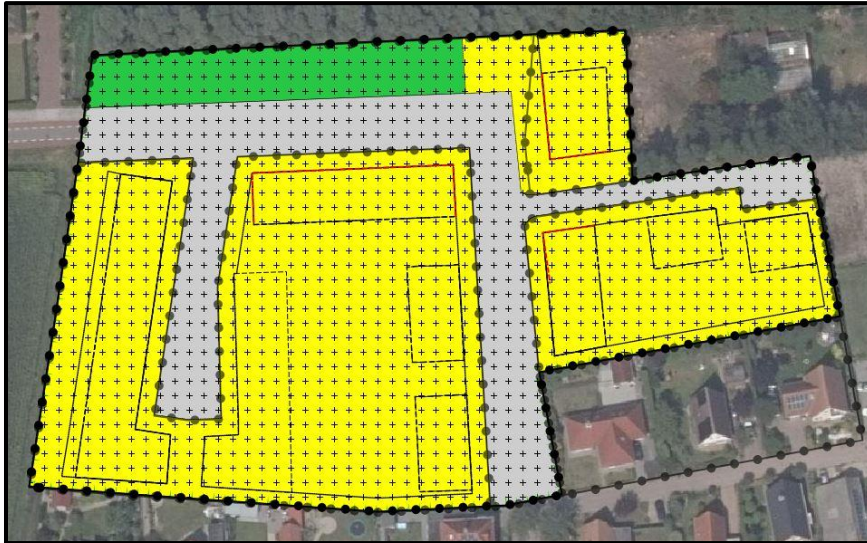
1.2 Voorgeschiedenis en aanleiding

Het bestemmingsplan Nieuwerkerk en Oosterland (2014) omvat een herziene bestemmingsregeling voor alle tot deze kernen behorende gronden. Daarin zijn de toen nog niet (volledig) gerealiseerde woningbouwprojecten opgenomen en voorzien van een woonbestemming, waaronder het woningbouwplan "Oostkenschil II" uit 2010 met 18 kavels voor vrijstaande woningen. Bij deze planherziening is voor dit woningbouwplan per abuis de verbeelding niet geheel correct overgenomen. Dit is herstelt in het bestemmingsplan 1e herziening Oostkenschil 2e fase.



Figuur 2: verbeelding bestemmingsplan 1e herziening Oostkenschil 2e fase

In de 2e herziening Oostkenshil 2e fase (2016) is voor de grotendeels nog te realiseren woonwijk Oostkenshil 2e fase in de bestemmingsregeling de verbeelding aangepast. De regels van het bestemmingsplan Nieuwerkerk en Oosterland (2014) zijn gehandhaafd. Om beter te kunnen aansluiten bij de toen actuele woningbouwvraag is overeenkomstig de stedenbouwkundige verkaveling gewijzigd. Naast de uitgifte van bouwgrond voor vrijstaande woningen is ook de bouw van ander woningen mogelijk te maken. Zeven kavels voor vrijstaande woningen in het plan zijn vervangen door vier twee-onder-één-kap en twee geschakelde woningen.



Figuur 3: verbeelding bestemmingsplan 2e herziening Oostkenshil 2e fase

Inmiddels is de vraag naar vrijstaande woningen in Oostkenshil weer aanmerkelijk toegenomen. Op één na zijn alle kavels voor vrijstaande woningen verkocht of in optie uitgegeven. En er is geen vraag naar de 4 nog te verkopen bouw kavels voor twee-aaneen woningen, maar wel serieuze belangstelling voor het daar realiseren van 3 vrijstaande woningen.

2 Beschrijving en toetsing project

2.1 Stedenbouwkundige planopzet / verkaveling

Om aan de huidige vraag naar vrijstaande woningen te kunnen voldoen is het gewenst om vier bouwkvavels voor twee-aaneen woningen om te zetten naar drie kvavels voor vrijstaande woningen. De verkavelingsopzet is hierop aangepast (zie figuur 4). De daarin aangeven bouwkvavels 10, 11, 12 en 13 zijn bedoeld voor deze vrijstaande woningen.



Figuur 4: verkaveling deelgebied Oostkenshil 2e fase

Deze verkavelingsopzet correspondeert weer met de aanvankelijk voor dit gebied beoogde planopzet en daarop geldende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in de regels van bestemmingsplan Nieuwerkerk en Oosterland en op de verbeelding van het bestemmingsplan 1e herziening Oostkenshil 2e fase.

Realisering van de twee vrijstaande woningen op de bouwkvavel 10 en 12 is mogelijk met toepassing van de in het bestemmingsplan Nieuwerkerk en Oosterland (2014) opgenomen binnenplanse "Afwijkingsbevoegdheid woningcategorie" in artikel 18 lid 4 sub 1 van de regels. Deze woningen passen immers binnen het voor woningbouw ter plaatse geldende bouwvlak zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 2e herziening Oostkenshil 2e fase.

De realisatie van de vrijstaande woning op bouwkvavel 11 is binnen de geldende bestemmingsregeling echter niet mogelijk. Deze woning overschrijdt deels het ter plaatse geldende bouwaanduidingsvlak zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 2e herziening Oostkenshil 2e fase. Wel is deze bouwkvavel en vrijstaande woning geheel in overeenstemming met de daaraan voorafgaande bestemmingsregeling en stedenbouwkundige planopzet.

Om de realisatie van de beoogde vrijstaande woning op bouwkvavel 11 mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van (uitgebreide procedure voor) de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2.2 Beleidskader

Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid zijn met name het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de bijbehorende Omgevingsverordening Zeeland 2018 en de (in ontwikkeling zijnde) Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 zijn voor dit project van belang.

Provinciaal wordt belang gehecht aan bundeling van functies, zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding en hergebruik). Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is de Ladder voor duurzame verstedelijking (door het rijk geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en vastgelegd in artikel 3.1.6 Bro), tevens verankerd in het provinciaal beleid. Deze ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken. De behoefte aan die ontwikkeling moet worden onderbouwd en, indien sprake is van een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, moet ook gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Woningbouwplannen moeten qua omvang, locatie en type passen binnen de per woningmarktregio vastgelegde regionale woningmarktafspraken. Schouwen-Duiveland is aangemerkt als één van de vijf woningmarktregio's. De vastgelegde woningmarktafspraken dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project past binnen de voor Schouwen-Duiveland vastgelegde woningbouwafspraken, zoals deze ook zijn verwerkt in de Woonvisie 2018-2027 (zie hierna bij "Gemeentelijk beleid") en voldoet daarmee ook aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Regionaal beleid

Het voorliggende woningproject sluit aan bij de verschillende regionale beleidskaders, waaronder het Toetskader bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, het Waterbeheerplan en de Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen.

Betreffende gronden hebben reeds een woonbestemming en als gevolg van de aangepaste verkaveling komen ter plaatse minder woningen. Hierbij zijn geen regionale belangen in het geding.

Gemeentelijk beleid

In de 'Woonvisie 2018-2027 Schouwen-Duiveland' is het vastgestelde, actuele woningbeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland opgenomen. Voorliggende ontwikkeling is geheel in lijn met de Woonvisie 2018-2027. De woning wordt gerealiseerd op braakliggende gronden met een woonbestemming in een bestaand en rustig woongebied in een dorpskern. Hiermee wordt invulling gegeven aan de concrete woningbehoefte (serieuze belangstelling). Tevens wordt met voorliggende ontwikkeling de harde woningbouwcapaciteit in de gemeente met een woning verminderd, hetgeen gewenst is vanwege de huidige overcapaciteit.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

2.3 Omgevingsaspecten

Toetsing

In het kader van de eisen voor een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van goed woon- en leefklimaat

De realisering van een vrijstaande woning op bouwkaavel 11 betreft het geen wezenlijk functiewijziging. Veeleer draagt deze bij aan een herstel van de oorspronkelijk voor dit woongebied beoogde stedenbouwkundige planopzet / verkaveling passend binnen de aanvankelijk daarvoor ook opgenomen woonbestemming(sregeling). Reeds in het kader van het oorspronkelijke woningbouwplan "Oostkenshil II" uit 2010 is een goed woon- en leefklimaat aangetoond en gewaarborgd: uit de toen uitgevoerde planologische toetsing aan alle relevante omgevingsaspecten (waaronder bijvoorbeeld diverse milieuaspecten, verkeer en parkeren, archeologie, et cetera) is gebleken dat deze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Dit heeft vervolgens geresulteerd in het toekennen van een woonbestemming op deze gronden. Voorliggende ontwikkeling geeft geen aanleiding tot gewijzigde inzichten. De locatie blijft een woonbestemming en –gebruik behouden.

Gelet op het voorgaande zijn dan ook geen nadere planologische afweging en geen nadere sectorale onderzoeken nodig.

Conclusie

Redelijkerwijs kan worden geconcludeerd dat sprake is en blijft van goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

2.4 Economische uitvoerbaarheid project

Toetsing / toepassing Grondexploitatiewet

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financieel-economische uitvoerbaarheid van een planontwikkeling worden aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. Op basis van deze wetgeving is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en betreffen:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Tevens is wettelijk geregeld dat voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

De gemeente heeft de betreffende gronden in eigendom en, voert zelf de grondexploitatie levert de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs. Hiermee wordt voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Conclusie

De economische haalbaarheid is met bovenstaande voldoende verzekerd.

2.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit van deze ruimtelijke onderbouwing heeft (in het kader van de uitgebreide procedure voor de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan') op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gedurende 6 weken tot en met 23 november 2020 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerp. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Met bovenstaande procedure is de maatschappelijke betrokkenheid en uitvoerbaarheid afdoende gewaarborgd.

3 Samenvatting en conclusie

De gemeente Schouwen-Duiveland wil:

- tegemoet komen aan de actuele vraag naar vrijstaande woningen in het woongebied Oostkenshil in Oosterland en
- in dat verband de realisatie van een vrijstaande woning in de 2e fase van het woongebied Oostkenshil in Oosterland mogelijk maken, om aan een concrete vraag hiernaar te kunnen voldoen.

Om deze gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is gebruik gemaakt van (uitgebreide procedure voor) de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorliggende rapportage voorziet in de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing. Alle relevante aspecten zijn hierin aangehaald en gemotiveerd.

- Het project past binnen het geldende past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid , waaronder met name het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2018-2027 Schouwen-Duiveland.
- Aangetoond is dat er geen planologische belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling en sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. De locatie blijft een woonbestemming en –gebruik behouden.
- Ook de economisch en maatschappelijk uitvoerbaarheid is aangetoond.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de voor het project benodigde vergunningen kunnen worden verleend.