



19I.04899

GEMEENTE VEERE	
Ingekomen:	11 OKT 2019
Afdeling:	RO

Gemeente Veere
1ste herziening bestemmingsplan
kom Westkapelle



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

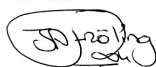
1ste herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle

Veere

bestemmingsplan

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Veere van 26 september 2019

Griffier,



Voorzitter,



identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-VG01

projectnummer:

0717.20180654

opdrachtgever:

ir. C.A. Louws

planstatus

datum:

16-04-2019

26-09-2019

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	8
Hoofdstuk 2	Aanpassing geldende bestemmingsregeling	10
2.1	Geldende planologische situatie	10
2.2	Gewenste planologische situatie	12
Hoofdstuk 3	Toetsing	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Beleid	14
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	18
4.1	Wettelijke eisen	18
4.2	Opzet bestemmingsplanregeling	18
4.3	Toelichting op de bestemmingen	19
Hoofdstuk 5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.1	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlagen toelichting		22
Bijlage 1	Bestek inrichting	24
Bijlage 2	Zienswijzennota	26
Regels		28
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	30
Artikel 1	Begrippen	30
Artikel 2	Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	36
Artikel 3	Wonen	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	40
Artikel 4	Anti-dubbelregel	40
Artikel 5	Algemene bouwregels	41
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 8	Overige regels	44
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	46
Artikel 9	Overgangsrecht	46

Artikel 10	Slotregel	47
Bijlagen regels		48
Bijlage 1	Bestek tekening	50
Vaststellingsbesluit		52



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In 2011 is het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' vastgesteld. In het bestemmingsplan is de realisatie van een aantal nieuwe woningen mogelijk gemaakt op en grenzend aan het terrein van het voormalige Badmotel aan de Grindweg. Door toepassing van artikel 19 lid 1 van de destijds geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening is in 2008 vrijstelling verleend van het destijds geldende bestemmingsplan om deze woningen planologisch mogelijk te maken. Ten behoeve van deze vrijstellingsprocedure (waarmee ook het inmiddels gerealiseerde complex met verblijfsrecreatieve appartementen Kreek en Duin planologisch mogelijk is gemaakt), is de ruimtelijke onderbouwing 'Badmotel Westkapelle' (22-01-2008) opgesteld.

De via de artikel-19.2-procedure mogelijk gemaakte woningen zijn in 2011 in het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' opgenomen als de geldende planologische situatie. In het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' is echter niet expliciet geregeld dat de woningen enkel vrijstaand mogen worden gesitueerd, wat destijds wel een belangrijke voorwaarde was voor de beoogde woningbouw. Door de relatief ruime omvang van de bouwvlakken, kunnen, en worden ook, binnen de bestemmingsregeling ook twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd.

Dit is echter niet gewenst en in strijd met de voorwaarden die zijn gesteld voor toepassing van artikel 19 lid 1 WRO. Om een verdere uitbreiding van het aantal woningen, en daarmee een grotere afwijking van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan, te voorkomen, wordt met voorliggend bestemmingsplan het bestemmingsplan Kom Westkapelle op dit onderdeel herzien. Omdat het opstellen van een partiële herziening van een bestemmingsplan dat is opgesteld conform SVBP2008 niet mogelijk is, wordt deze herziening in de vorm van een zelfstandig bestemmingsplan vormgegeven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de geldende en gewenste planologische situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt beschreven of de aanpassing van de bestemmingsregeling aan sectorale aspecten moet worden getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 5 ten slotte wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Aanpassing geldende bestemmingsregeling

2.1 Geldende planologische situatie

Ligging

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Westkapelle, ten westen van de Grindweg. Het gaat om de gronden waarop 10 (vrijstaande) woningen zijn beoogd (zie figuur 2.1). Het plangebied wordt ontsloten via de Charley Tooropstaat en het Piet Mondriaanpad.



Figuur 2.1 Ligging plangebied (bron: Basisviewer.Rho 2018)

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de betreffende gronden is 'Kom Westkapelle' (vastgesteld op 27 januari 2011). Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' (zie figuur 2.2). De geldende goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 7,5 meter voor vijf van de zes woningen langs de Grindweg, 3 en 7,5 meter voor de twee woningen aan de noordzijde van het plangebied en 6 en 11 meter voor de overige drie woningen aan het Piet Mondriaanpad.



Figuur 2.2 Geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018)

Huidige situatie

Inmiddels zijn binnen het plangebied woningen gerealiseerd en in ontwikkeling (zie figuur 2.3). Op het Piet Mondriaanpad 4 staat inmiddels een vrijstaande woning. Aan de Charley Tooropstraat is op het middelste kavel een tweetal woningen in de vorm van een twee-onder-één kap gerealiseerd, met een gastenverblijf, Charley Tooropstraat 3/3a en 5.

Voor de percelen Piet Mondriaanpad 2 en 8 zijn inmiddels vrijstaande woningen vergund, evenals voor nummer 11. Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voor één perceel een verdichting heeft plaatsgevonden ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Een voortzetting van deze verdichting is niet gewenst en dit bestemmingsplan zet daarom in op een situatie die de oorspronkelijke opzet zo dicht mogelijk benadert.



Figuur 2.3 Perceelverdeling (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019)

2.2 Gewenste planologische situatie

De gewenste planologische situatie komt inhoudelijk overeen met de geldende bestemmingsregeling, met dien verstande dat het gewenst is om voor de gerealiseerde vrijstaande woningen én de nog nieuw te bouwen woningen vast te leggen dat deze uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd, met een maximum van één woning per bouwperceel. Voor de kavels Charley Tooropstraat 3 en 5 wordt de bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen met daarbij passende bouwregels.

Omdat het beeld, waarbij de achter- of zijtuinen naar de Grindweg zijn gericht, kwetsbaar is, is de inzet om langs de perceelsgrenzen met deze invalsweg van het dorp hoger opgaand groen tot ontwikkeling te laten komen. Dit geeft, net als aan de overzijde van de weg, zie figuur 2.4, een helder en rustig beeld van de dorpsentree en dient tegelijkertijd de privacy in de tuinen. Om de aanleg van dit groen te waarborgen is de aanduiding 'groen' opgenomen voor een strook van 1 meter langs de Grindweg, met een voorwaardelijke verplichting in de planregels, overeenkomstig het oorspronkelijke bestek dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is opgenomen.



Figuur 2.4 Hoog opgaand groen (bron: Google streetview, 2018)

Aangezien herziening van een SVBP2008-bestemmingsplan niet mogelijk is, is een volledig nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarbij zijn de geldende regels en verbeelding omgezet naar SVBP2012 en zijn een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen, 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' voor de vergunde en te vergunnen woningen en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – dakkapel' voor het uitsluiten van dakkapellen op de achterzijde van de woningen die gericht zijn op de Grindweg, ten zuiden van het Piet Mondriaanpad. Daarnaast wordt per bouwvlak een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Hierdoor wordt planologisch geregeld dat per bouwvlak één vrijstaande woning toegestaan wordt, tenzij de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen.

De bouwvlakken worden één op één overgenomen, op het bouwvlak van Piet Mondriaanpad 11 na, dit bouwvlak wordt een kwartslag gedraaid en oriënteert zich op het noorden.

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2015. Dit betekent dat de woningen permanent bewoond moeten worden en niet ingezet mogen worden voor eigen recreatief gebruik.

Hoofdstuk 3 Toetsing

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst wat de planologische gevolgen zijn van de aanpassing van de planologische regeling. In het geval van voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een reeds bestaande planologische situatie die verder wordt aangescherpt door de toevoeging van de aanduiding 'vrijstaand'. Door de toevoeging van de aanduiding 'vrijstaand' kunnen in de toekomst minder woningen gerealiseerd worden dan in de huidige situatie.

Deze verandering leidt hierdoor niet tot (negatieve) ruimtelijke of milieu effecten die, aanvullend op de toetsing uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle', getoetst moeten worden. Doordat de realisatie van aaneen gebouwde woningen wordt beperkt tot de woningen die reeds gebouwd zijn, neemt het aantal potentiële woningen af, wat een positief effect heeft op de omgeving. Voor deze woningen wordt een bouwaanduiding opgenomen op de verbeelding. Het bouwvlak van de woning Piet Mondriaanpad 11 wordt, overeenkomstig het verzoek van de koper en het besluit van burgemeester en wethouders van 17 april 2018, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een kwartslag gedraaid.

Verder zijn nieuw in dit bestemmingsplan een regeling voor recreatieve kamerverhuur, de parkeerregeling en een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van een groenstrook van 3 meter tussen de woningen en de Grindweg.

Omdat sinds de vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' in 2011, diverse relevante gemeentelijke beleidsstukken in werking zijn getreden, wordt aan dit beleid getoetst.

3.2 Beleid

Gezien reeds sprake is van een planologische bestaande situatie binnen stedelijk gebied, heeft deze herziening geen gevolgen voor rijks-, provinciaal of regionaal beleid.

3.2.1 Structuurvisie gemeente Veere 2025

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie 'Gemeente Veere 2025' vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Veere beleidsmatig gezien zo goed mogelijk meebewegen met de veranderende bevolkingssamenstelling zodat een passende woningomgeving (inclusief leefbaarheid) kan worden geboden. De gemeente richt zich hierbij op een scenario van beperkte groei en heeft specifiek aandacht voor ouderen en jongeren. Dit geldt zowel voor woningbouw als voorzieningen. Uitgangspunten voor de Woonvisie zijn onder andere:

- a. Een beperkte groei van de gemeente. Hierbij moet "groei" worden gezien als een stijging van het aantal huishoudens en daarmee het aantal woningen terwijl het aantal inwoners gelijk blijft of een geringe krimp vertoont.

- b. Het woningaanbod moet beantwoorden aan de wensen en behoeften van de doelgroepen, en kan, afhankelijk van het dorpsprofiel, per woonkern verschillen. In het algemeen zal het woningaanbod minder dan tot nu toe worden beheerst door de klassieke doelgroep “gezinnen”. Extra aandacht krijgen de “nieuwe” specifieke doelgroepen jongeren, ouderen en nieuwkomers.

Voor de thema's landschap en natuur, wonen, economie, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit heeft een uitwerking plaatsgevonden. Hierna wordt ingegaan op de uitwerking van het thema wonen.

Wonen in de kernen is het uitgangspunt

Wonen gebeurt in de kernen. Vanuit het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik, maar ook gezien het belang van de woonfunctie voor de identiteit van iedere kern. Deze is in de toekomst blijvend groot. Niet alleen als het gaat om voorzieningen, zorg en leefbaarheid, maar ook voor behoud van het kapitale landschap. Dit betekent het volgende:

1. Nieuwe woonlocaties zijn primair inbreidingslocaties: uitleglocaties aan de randen van de kernen zijn, op bestaande ontwikkelingen en mogelijk (kleinschalige) nichemarkten na, niet aan de orde.
 - a. Deze woningbouwlocatie is reeds getoetst en maakt onderdeel uit van de bebouwde kom. Aan deze voorwaarde wordt aldus voldaan.
2. In de kernen wordt permanent gewoond, tenzij er sprake is van een recreatieve bestemming. Basis hiervoor vormt het tweede woningbeleid.
 - a. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Westkapelle. Dat betekent onder andere dat de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2015 van toepassing is, zie paragraaf 3.2.3. Op grond hiervan is recreatief gebruik van de woningen als tweede woningen niet toegestaan.
3. Woonopgaven in het buitengebied zijn niet aan de orde.
 - a. Het plangebied ligt niet in het (bestemmingsplan) Buitengebied maar in de kern Westkapelle.

Conclusie

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningbouwlocaties mogelijk gemaakt en worden geen wijzigingen aangebracht aan bestaande woonstructuren.

3.2.2 Woningbouwprogramma

Voor de regio Walcheren zijn afspraken over het woningbouwprogramma uit 2013 opnieuw hereikt, wat heeft geleid tot Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2026. Hierin zijn voor Westkapelle twee locaties met harde plancapaciteit opgenomen, namelijk Badmotel 10 woningen, en Calandplein 10 woningen. Gezien in de regio een behoorlijke ontwikkelruimte is voor nieuwe plannen, is extra plancapaciteit niet direct gewenst.

Met dit bestemmingsplan worden geen extra nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met dit bestemmingsplan wordt juist een regeling getroffen zodat niet langer meer dan 11 woningen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden. Zodoende draagt deze herziening bij aan naleving van de regionale woningmarktafspraken.

Conclusie

Deze herziening van het bestemmingsplan past binnen het woningbouwprogramma.

3.2.3 Tweede woningen

Het beleid voor tweede woningen hangt nauw samen met het in voldoende mate beschikbaar houden van huizen voor permanente bewoning. De woningvoorraad voor de huishoudens die permanent in de gemeente willen wonen moet dus niet afnemen

Door het gebruik van huizen als tweede woning neemt de schaarste van huizen voor permanente bewoning toe. Uiteindelijk tast dat weer de leefbaarheid in de kernen aan. Het beleid voor tweede woningen moet, volgens het college, erop gericht zijn juist dat risico te voorkomen.

De doelstelling van de gemeente om het aantal tweede woningen in de kernen terug te dringen dateert al van 1998. De gemeente Veere heeft al jaren een beleid op dit onderwerp, waarbij de laatste verordening uit 2015 is. Het is echter nog steeds actueel. Er zijn daarnaast nieuwe ontwikkelingen die op langere termijn een nieuwe visie vereisen. Het actueel houden van die uitgangspunten is weer van belang voordat de gemeenteraad een besluit neemt (in juni) over een nieuwe huisvestingsverordening (die sinds 6 maart 2019 ter inzage ligt). Dat beleid geldt voor de komende vier jaar. De betekenis van maatschappelijke veranderingen voor het beleid tweede woningen Veere is onderwerp van onderzoek naar de balans leefbaarheid en toerisme. In het werkprogramma van het college staat het beleid tweede woningen als prioriteit omschreven. Met extra inzet op handhaving hoopt het college dat meer woningen voor inwoners beschikbaar komen. De vraag naar tweede woningen is nog steeds groot. Dat leidt, zonder beleid en instrumenten, tot een toenemende schaarste aan woningen voor huishoudens die juist zoeken naar een permanent te bewonen woning. Eén en ander betekent dat de uitgangspunten beleid tweede woningen, wat het college betreft, nog steeds gelden. Reden om het beleid de komende vier jaar te continueren, vinden burgemeester en wethouders.

Conclusie

De nieuwste verordening is nog niet in werking. Dit wordt behandeld in de raadsvergadering van 5 april 2019. De verordening uit 2015 blijft tot die tijd gelden. Middels dit bestemmingsplan wordt woningsplitsing voorkomen en wordt (vooruitlopend) op dit beleid, invulling gegeven aan dit beleid.

3.2.4 Recreatieve kamerverhuur

Door een toenemende vraag naar toeristische overnachtingsplaatsen neemt de laatste jaren het aanbod van recreatieve kamerverhuur toe. De toename zorgt voor overlast in de kernen, waarmee de leefbaarheid wordt aangetast, zoals parkeeroverlast en lawaai. Omdat onder 'kamerverhuur' een breed begrip wordt verstaan, is een heldere regeling noodzakelijk. Recreatieve kamerverhuur moet niet onmogelijk gemaakt worden, maar onder voorwaarden, middels een omgevingsvergunning toegestaan worden. De gemeenteraad van Veere heeft op 31 januari 2019 kaders opgesteld waarbinnen die kamerverhuur is te reguleren en te handhaven.

Recreatieve kamerverhuur wordt enkel binnen woningen, waar ook permanent wordt gewoond, toegestaan. De oppervlakte (30% van de woning), aantal kamers (2) en maximaal aantal personen (5) dat er verblijft wordt beperkt. Daarnaast mogen de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de kaders voor recreatieve kamerverhuur een regels voor het afwijken van het gebruik opgenomen.

3.2.5 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

In april 2017 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) door de gemeente Veere vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van het GVVP is omgaan met verschillende vormen van dynamiek door toerisme, veranderende verkeersstromen, politiek, de mondiger wordende burger en groeiend gebruik van de elektrische auto- en fiets.

De verkeersvisie staat beschreven in de GVVP en bestaat uit verschillende beleidsdoelstellingen. De stads en dorpskernen, die veel hinder ervaren van doorgaand auto-, vracht- en landbouwverkeer, dienen verkeersluwer worden gemaakt door middel van een verkeerscirculatieplan. Daarnaast moeten er veilige kruispunten, voetgangersoversteken en schoolomgevingen worden gerealiseerd. De gemeente stimuleert lopen en fietsen door te zorgen voor goede loop- en fietsroutes en voldoende fietsparkeervoorzieningen. De autoparkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk geconcentreerd te worden op parkeerterreinen aan de randen van de steden en kustdorpen.

Middels dit bestemmingsplan worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkeerssituatie. Daarnaast wordt per woning voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar gesteld voor het realiseren van parkeerplaatsen. In de regeling van dit bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan bij het GVVP.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke eisen waar dit bestemmingsplan aan moet voldoen, de opbouw van de bestemmingsregeling en geeft per bestemming een toelichting op de ideeën achter een bestemming. Tevens licht dit hoofdstuk de algemene regels, het overgangsrecht en de slotbepalingen van dit bestemmingsplan toe.

4.1 Wettelijke eisen

De gewenste planologische situatie komt inhoudelijk overeen met de geldende bestemmingsregeling, met dien verstande dat het gewenst is om voor de nieuw te bouwen woningen vast te leggen dat deze uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd. Daarom wordt op negen bouwvlakken van de verbeelding de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd. De kavel waarop 2 twee-onder-één kap woningen zijn vergund heeft de aanduiding 'twee-aaneen'.

Gelet op het gegeven dat aanpassing van een bestemmingsplan dat gemaakt is onder SVBP2008 en IMRO2008 niet mogelijk is, is ervoor gekozen om een nieuw zelfstandig bestemmingsplan te maken om de gewenste planologische situatie vast te leggen. Daarbij wordt de inhoud van het geldende bestemmingsplan Kom Westkapelle voor de onderhavige woningen één op één overgenomen. De regeling en de verbeelding worden opgesteld conform de geldende wettelijke standaarden SVBP2012 en IMRO2012.

4.2 Opzet bestemmingsplanregeling

Verbeelding

Een belangrijke eis waar het bestemmingsplan aan moet voldoen is die van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Regels

De gemeente Veere hanteert een set modelregels die voor ieder bestemmingsplan het vertrekpunt zijn. Per bestemmingsplan wordt vervolgens maatwerk geleverd. Op grond van de SVBP2012 wordt bij de opstelling van bestemmingsregels de volgende vaste volgorde in hoofdstukken en artikelen gebruikt.

- In Hoofdstuk 1: Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de kaart voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is, dan wel bepalingen die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkings- of wijzigingsregels.

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook voor het opstellen van een bestemmingsartikel is een vaste volgorde aangegeven:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet al deze elementen te bevatten. Per bestemming kan er verschil zijn in de elementen die van toepassing zijn op een bestemming. Wel bevatten alle bestemmingen een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Toelichting op de bestemmingen

Wonen

De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor woningen en de bijbehorende tuinen en erven. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. De woonfunctie van de woning en het woongebied mag evenwel niet worden aangetast en als maximale oppervlaktemaat voor deze activiteiten wordt 40 m² aangehouden. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan uitsluitend worden verleend indien op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Daarnaast is een regeling opgenomen om hoog afschermend groen te realiseren.

Binnen de bestemming "Wonen" is door middel van het aanwijzen van bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en de aanduiding "erf" de indeling van het woonperceel tot uitdrukking gebracht.

De woningtypologie is per bouwvlak aangeduid. Dit zijn, uitgezonderd één bouwvlak waar een twee-onder-een kap woning is toegestaan, uitsluitend vrijstaande woningen.

Het maximale aantal woningen is met de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat binnen de bouwvlakken extra woningen worden gebouwd en wordt de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Kom Westkapelle. Voor het plan is destijds voor de voorgenomen bouw van 10 woningen een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Met de vaststelling van het dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin is de economische uitvoerbaarheid dan ook geen belemmering voor de beoogde wijzigingen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op grond van artikel 1.3.1 Bro is op 24 april 2019 in de Staatscourant en het Gemeenteblad bekend gemaakt dat het voorliggend bestemmingsplan in voorbereiding is en dat de ontwerpprocedure wordt gestart.

Op grond van artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 24 april 2019 bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan van 17 april 2019 t/m 5 juni 2019 ter inzage ligt. Dit is bekend gemaakt op, www.ruimtelijkeplannen.nl (plannummer NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-VG01) en op www.veere.nl (onder bestuur – projecten – Westkapelle - 1e herziening). Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn bijgevoegd als bijlage 2.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Bestek inrichting



Bijlage 2 Zienswijzennota



ZIENSWIJZENNOTA

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

1^o HERZIENING BESTEMMINGSPLAN KOM WESTKAPELLE



Corsa: 19b.04887

IMRO: NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-OW01

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Veere van 26 september 2019

Griffier,

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Griffier (Clerk) of the municipality.

Voorzitter,

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Voorzitter (Mayor) of the municipality.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1 Doel en opgave
- 1.2 Plangebied

2. PROCEDURE

- 2.1 Wettelijk vooroverleg
- 2.2 Zienswijzenprocedure

3. ZIENSWIJZEN

- 3.1 Zienswijze 1
- 3.2 Zienswijze 2
- 3.3 Zienswijze 3

4. BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN AANPASSINGEN

- 4.1 Aanpassingen n.a.v. zienswijzen
 - 4.1.1 Toelichting
 - 4.1.2 Regels
 - 4.1.3 Verbeelding
- 4.2 Ambtshalve aanpassing
 - 4.2.1 Toelichting
 - 4.2.2 Regels
 - 4.2.3 Verbeelding

1. INLEIDING

1.1 Doel en opgave bestemmingsplan

Op 26 april 2019 nam de gemeenteraad (hierna: de raad) een voorbereidingsbesluit¹ voor het plangebied Grindweg. Binnen dit gebied liggen de Charley Tooropstraat en het Piet Mondriaanpad. Het ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle' (hierna: de herziening) is de juridisch-planologische verwerking van dit voorbereidingsbesluit. Met de herziening wordt het door de raad vastgestelde 'Beleidsnotitie uitgangspunten en toetsingskader planontwikkeling Badmotel en omgeving'² (hierna: het plan) geborgd. Dit betreft:

1. De bouwwijze 'vrijstaand' op de verbeelding en in de regels (artikel 3.2.3, sub d) met inachtneming dat:
 - a. het bouwvlak bij de entree (Piet Mondriaanpad 11) is gedraaid (conform omgevingsvergunning³).
 - b. aan de Charley Tooropstraat 3, 3a en 5 een aanduiding '2-onder-1' kap is toegekend (conform omgevingsvergunning⁴).
2. Het aantal woningen (één) per bouwvlak op de verbeelding en in de regels artikel 3.2.3, sub d) met inachtneming dat:
 1. aan de Charley Tooropstraat 3, 3a en 5 een aanduiding '2-onder-1' kap is toegekend (conform omgevingsvergunning⁵).
3. Het opnemen van de overige ruimtelijke aspecten uit de met de omgeving Parkweg gemaakte afspraken:
 1. een regeling voor dakkapellen (artikel 3.2.2, sub f van de herziening);
 2. het opnemen van een nokhoogte van 7,5 meter op de verbeelding en in de regels (artikel 3.2.3, sub f);
 3. een voorwaardelijke verplichting voor aanleg van groen (artikel 3.2.1, sub b en 3.3.1, sub b).

En verder:

4. een regeling voor recreatieve kamerverhuur conform raadsbesluit⁶.
5. een regeling voor parkeren op eigen terrein conform bestemmingsplansystematiek.

¹ Raadsbesluit d.d. 26 april 2018, 18b.01848.

² Raadsbesluit d.d. 29-06-2006.

³ Omgevingsvergunning d.d. 28-02-2019, VH-2018-0124.

⁴ Omgevingsvergunning d.d. 02-02-2018, VH-2017-0525.

⁵ Omgevingsvergunning d.d. 02-02-2018, VH-2017-0525.

⁶ Raadsbesluit d.d. 31 januari 2019, 19b.00202.

Het plangebied omvat de gronden gelegen aan de Charley Tooropstraat en het Piet Mondriaanpad, kadastraal bekend als gemeente Veere, kaart Westkapelle, sectie B, nummers 6573, 6700, 6699, 6727, 6726, 6725, 6721, 6722, 6723, 6724. Onderstaand fragment is het plangebied.



2. PROCEDURE

2.1 Wettelijk vooroverleg

De herziening is voor het wettelijke vooroverleg⁷ toegestuurd aan de overlegpartners. In de onderstaande tabel staat uiteengezet aan welke overlegpartner de herziening is toegestuurd en wat de reactie is.

	<u>Vooroverlegpartner</u>	<u>Datum ontvangst reactie</u>	<u>Vooroverlegreactie</u>
1.	Provincie Zeeland	14 mei 2019 ⁸	Wordt geen zienswijze ingediend.
2.	Waterschap Scheldestromen	16 mei 2019 ⁹	Het plan 'Westkapelle, 1 ^e herziening' geeft geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.
3.	Veiligheidsregio Zeeland	6 juni 2019 ¹⁰	Het ontwerp bestemmingsplan '1 ^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle' geeft geen aanleiding om een zienswijze of advies in te dienen.
4.	Dorpsraad Westkapelle ¹¹	-	Geen reactie.

2.2 Zienswijzenprocedure

Van 25 april 2019 tot en met 6 juni 2019 heeft de herziening ter inzage gelegen. Dit is op 25 april 2019 op de wettelijk voorgeschreven wijze¹² bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

De herziening was in die periode in te zien op het gemeentehuis. Verder is de herziening op elektronische wijze beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl (plannummer NL.IMRO.0717.0132BPWkGh-OW01) en op www.veere.nl onder 'Inwoners&Bezoekers, Bouwen&Wonen, Ruimtelijke plannen binnen de kernen, Westkapelle'.

In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen bij de raad.

Verder zijn op de wettelijk voorgeschreven wijze¹³ de eigenaren van de kavels in het plangebied en ook de directe omgeving in een brief geïnformeerd over de procedure van het ontwerp bestemmingsplan.

⁷ Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

⁸ E-mail Provincie Zeeland d.d. 14-05-2019, 19i.02477.

⁹ Brief Waterschap Scheldestromen d.d. 16-05-2019, 19i.02593.

¹⁰ E-mail d.d. 06-06-2019, 19i.02925.

¹¹ Brief d.d. 23-04-2019, verzonden d.d. 24-04-2019, 19u.01710.

¹² Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

¹³ Artikel 3.8, lid 1, onder c Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3. ZIENSWIJZEN

In de onderstaande tabel zijn de ingediende zienswijzen weergegeven.

	Zienswijze	Datum ontvangst	Gedateerd
1.	14	3 juni 2019	3 juni 2019
2.	15	4 juni 2019	4 juni 2019
3.	16	11 juli 2019 ¹⁷	11 juli 2019

3.1 Zienswijze 1

Samenvatting

Overzicht feiten en omstandigheden.

Indiener zet de historie van het plan uit een.

De planologische situatie.

Indiener zet de planologische situatie van het bestemmingplan 'Kom Westkapelle' (hierna: het bestemmingsplan) en de herziening uit een.

Zienswijze/procedureel.

Indiener stelt dat de Inspraakverordening niet is gevolgd en dat de raad daarom niet mag overgaan tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Zienswijze/inhoudelijk – twee-onder-één kap.

Indiener heeft bezwaar tegen het terugbrengen van de bouwmogelijkheid van 3 twee-onder-één-kap woningen (in totaal 6 woningen) naar 3 vrijstaande woningen. Dit is bijzonder nadelig voor indiener met schade tot gevolg.

De vraag 'vrijstaande woningen of twee-onder-een kap woningen?' heeft bij de planontwikkeling geen rol gespeeld. Het toepassen van een regeling om enkel vrijstaande woningen mogelijk te maken op de bouw kavels van indiener, is een te heftige reactie op de ongewenste ontwikkeling aan de Charley Tooropstraat.

Indiener stelt dat met de vaststelling van het bestemmingsplan kan en mag worden aangenomen dat de mogelijkheid voor de bouw van twee-onder-één kap woningen dit ook daadwerkelijk de bedoeling van de raad was. En als het al zou zo zijn dat de raad het bestemmingsplan abusievelijk als zodanig heeft vastgesteld, rijst de vraag waarom dit niet eerder is hersteld.

Indiener is van mening dat de raad niet in redelijkheid kan besluiten om nu alsnog de bouw van vrijstaande woningen dwingend voor te schrijven. Indiener kan niet inzien waarom de bouw van vrijstaande woningen wel ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn en de bouw van twee-onder-één kap woningen niet. Dit klemt nog meer nu blijkt dat de woningen uitsluitend gebouwd mogen worden wanneer op die kavels aan de zijde van de Grindweg hoog opgaande groenvoorzieningen worden aangelegd.

Bij de huidige planvorming mag geen rol spelen dat in het verleden met één of meer omwonenden de afspraak zou zijn gemaakt dat uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd zouden worden. Noch indiener noch haar rechtsvoorganger heeft hierover nooit een afspraak met omwonenden gemaakt.

¹⁴ 19i.02821.

¹⁵ 19i.02862.

¹⁶ 19i.03052.

¹⁷ 19i.03472.

Indiener stelt verder dat de bouwkavels te groot zijn om te verkopen als percelen voor uitsluitend 3 vrijstaande woningen. Mocht de raad vasthouden aan enkel vrijstaande woningen, dan is indiener bereid om een herverdeling van de kavels te bespreken.

Tot slot vraagt indiener om op de betreffende bouwkavels alsnog een dubbelbestemming ten behoeve van permanente en recreatieve bewoning toe te staan.

Zienswijze/inhoudelijk – gebruik van aan- of uitbouw of bijgebouwen voor recreatief nachtverblijf.

Met het terugbrengen van de bouwmogelijkheid van 6 naar 3 woningen neemt ook de mogelijkheid tot het aantal toegestane bijgebouwen voor recreatief nachtverblijf af. Dit zorgt ervoor dat de verkoop van de bouwkavels uiteindelijk minder oplevert. Daarnaast worden voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf strengere eisen gesteld. Dit heeft een negatieve invloed op de verkoopbaarheid van de bouwkavels.

Zienswijze/inhoudelijk – parkeerregeling.

Indiener ziet niet in waarom een verplichting tot de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk is. In de directe omgeving is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's van bewoners. Deze verplichting is bovendien niet opgelegd aan de kopers van de al verkochte bouwkavels in dit gebied. Hiermee treedt rechtsongelijkheid op. De rechtsongelijkheid wordt nog groter op het moment dat ook recreatief nachtverblijf wordt aangeboden.

Zienswijze/inhoudelijk – recreatieve kamerverhuur.

Indiener is van oordeel dat met de introductie van een regeling voor (recreatieve) kamerverhuur sprake zal zijn van een onverbindende regeling. Het opnemen van een regeling waarbij kamerverhuur niet wordt beschouwd als 'wonen' kan leiden tot verstrekende gevolgen die op dit moment niet zijn te overzien. Volgens indiener ligt het veel meer voor de hand om dit niet via het bestemmingsplan te regelen. De nu voorgestelde regeling heeft invloed op de verkoopbaarheid van de 3 bouwkavels.

Zienswijze/inhoudelijk - hoog opgaande groenvoorzieningen.

De verplichting tot realisatie van een strook met hoog opgaand groen leidt voor indiener tot planschade. Deze grond kan immers niet meer worden verkocht als bouwgrond, maar enkel nog als tuingrond. Indiener en ook haar rechtsvoorganger is deze verplichting nooit aangegaan. Indiener is dan ook van oordeel dat deze verplichting ten onrechte wordt opgelegd. De ruimtelijke noodzaak wordt door indiener niet ingezien. Bovendien heeft de gemeente de rechtsvoorganger van indiener verboden opgaand groen te realiseren. Het alsnog verplichten is dan in alle redelijkheid niet mogelijk.

Daarbij is sprake van rechtsongelijkheid omdat voor één of meer van de overige kavels grenzend aan de Grindweg reeds een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend zonder een dergelijke verplichting.

Weerlegging

Overzicht feiten en omstandigheden.

De anterieure overeenkomst (hierna: de AOK) waarnaar indiener verwijst, is gesloten ter uitvoering van het plan¹⁸.

De AOK is gesloten voorafgaand aan de benodigde art. 19 WRO-vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan. In de AOK is, conform het plan, uitdrukkelijk opgenomen dat op de betreffende bouwkavels waar indiener naar verwijst 7 vrijstaande woningen voor permanente bewoning worden gerealiseerd (inmiddels zijn 4 woningen reeds vergund dan wel gerealiseerd).

¹⁸ Raadsbesluit d.d. 29 juni 2006.

In de daarop verleende art. 19 WRO-vrijstelling¹⁹ besloot het college uitdrukkelijk 10 vrijstaande woningen. Daarvan maken de betreffende bouwkavels waar indiener naar verwijst deel van uit.

Ten tweede bepaalt de ASOK²⁰ dat de ontwikkelaars zich verplichten om, samengevat, de gemaakte afspraken voor en door te leggen aan rechtsopvolgers (van rechtsvoorganger aan indiener en vervolgens aan kopers). Dit betreft dus ook dat op de betreffende bouwkavels vrijstaande woningen voor permanente bewoning worden gerealiseerd. De ontwikkelaars betrokken het college niet bij de voorbereiding en afronding van de grondtransactie tussen indiener en rechtsvoorganger.

Tot slot wordt opgemerkt dat uit de brief van 2 maart 2015 niet blijkt dat deze brief/verzoek ook namens indiener is.

Kortom: op basis van het plan zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in de AOK. Eén van die afspraken is de bouw van 10 vrijstaande woningen voor permanente bewoning. Dit besloot het college ook in de art. 19 WRO-vrijstelling. Dit vormt dan ook de basis voor de planuitvoering/realisatie.

Zienswijze/procedureel.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan²¹. De voorbereidingsprocedure van de herziening doorliep de wettelijke procedure. Daarmee staat het de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad niet in de weg. Verder wordt opgemerkt dat er geen sprake is van nieuw beleid. Immers, de raad stelde al in 2006 het plan vast en in 2008 verleende het college de art. 19 WRO-vrijstelling.

Zienswijze/inhoudelijk – twee-onder-één kap.

De ontwikkeling van de betreffende bouwkavels is onderdeel van het plan. Het plan gaat uit van de realisatie van 10 (nieuwe) vrijstaande woningen. In de periode rond deze raadsbesluitvorming heeft de rechtsvoorganger meerdere gesprekken gevoerd met de direct omwonenden aan De Casembrootstraat. Uit de verslagen hiervan blijkt dat op de bouwkavels van indiener in totaal 7 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Hetgeen indiener stelt, dat de bij de planvorming de vraag 'vrijstaande woningen of twee-onder-één kap woningen?' geen rol heeft gespeeld dan wel dat het indiener of haar rechtsvoorganger niet bekend is dat er afspraken zijn gemaakt met omwonenden, wordt dan ook bestreden. Uit het plan blijkt duidelijk dat het altijd uitdrukkelijk de bedoeling was, en nog steeds is, om 7 vrijstaande woningen te realiseren.

Hetgeen indiener stelt dat waarom de bouw van vrijstaande woningen wel ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn en de bouw van twee-onder-één kap woningen niet is als volgt te motiveren.

Uit het plan blijkt dat de vrijstaande woningen bedoeld zijn als natuurlijke overgang van het dorp naar het Wozoco en als natuurlijke overgang van de Grindweg naar het appartementsgebouw. Deze stedenbouwkundige visie is niet gewijzigd. Het bouwen van twee-onder-één kap woning (met daarbij behorende bouwwerken, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) leidt tot een verdichting van de bouwkavels wat niet strookt met de stedenbouwkundige visie.

Ten aanzien van de opmerking over de verplichting van de aanplant van hoog opgaand groen is dit in een werkbestek tussen de gemeente en de rechtsvoorgang van indiener

¹⁹ Art. 19 WRO-vrijstelling d.d. 29-07-20008.

²⁰ Artikel 12 SOK.

²¹ Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

afgesproken²². Nu tot op heden de rechtsvoorganger en indiener niet overgaan tot de uitvoering van dit werkbested (o.a. het groen), is in de herziening een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ten aanzien van de vraag voor een herverdeling van de bouwkavels is dit in strijd met het plan en de stedenbouwkundige visie. In de herziening wordt daarom vastgehouden aan de stedenbouwkundige visie. Daarbij wordt verder opgemerkt dat het toestaan van meer woningen in strijd is met de regionale woningbouwbeleid.

Ten aanzien van de vraag voor het verkrijgen van een dubbelbestemming is dit in strijd met de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2019 (hierna: de verordening). De betreffende bouwkavels vallen onder de werking van de verordening. Dat betekent dat de woningen op de betreffende bouwkavels permanent bewoond moeten worden.

Zienswijze/inhoudelijk – gebruik van aan- of uitbouw of bijgebouwen voor recreatief nachtverblijf.

Het bestemmingsplan bepaalt dat op gronden met ter plaatse de aanduiding 'erf' uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel²³. Verder bepaalt het bestemmingsplan dat een aan- of uitbouw of bijgebouw onder voorwaarden gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf²⁴.

De voorwaarden ten aanzien van dit gebruik zijn overgenomen uit het bestemmingsplan. Ter verduidelijking is aan de voorwaarde 'per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan' toegevoegd dat binnen deze aan- of uitbouw of bijgebouw ten hoogste één recreatieve verblijfsruimte is toegestaan²⁵.

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State op het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'²⁶ is de voorwaarde 'de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd' aangepast waarbij de voorwaarde/eis van 'eigenaar' is vervallen²⁷.

Zienswijze/inhoudelijk – parkeerregeling.

Een eerste aanleiding om een parkeerregeling/voorwaarde op te nemen is dat de art. 19 WRO-vrijstelling bepaalt dat parkeren bij de woning op eigen terrein moet plaatsvinden. De reden om dit in de herziening te borgen, is ook gelegen in het feit dat de bepalingen in de Bouwverordening, die dit eerder regelden, zijn vervallen. Tot slot stelde de raad het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (hierna: het GVVP) vast²⁸. In het GVVP staan parkeernormen die op deze wijze geborgd worden in de herziening.

De regeling voor een parkeerplaats op eigen terrein voor het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is algemeen gemeentelijk beleid. Deze voorwaarde is overgenomen uit het bestemmingsplan²⁹. Dat hier sprake is van rechtsongelijkheid is onjuist.

Zienswijze/inhoudelijk - recreatieve kamerverhuur.

De bewering dat recreatief verblijf onder 'wonen' behoort te vallen is onjuist. Bij wonen dient sprake te zijn van permanente aanwezigheid, waarbij bij recreatief verblijf juist sprake is van tijdelijk verblijf. Het opnemen van een regeling ten aanzien van recreatieve

²² Werkbestek d.d. 25-09-2008, nummer 071204; brief d.d. 21-10-2008, 08u.11536.

²³ Artikel 17.2.1, sub b bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'.

²⁴ Artikel 17.3.2 bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'.

²⁵ Artikel 3.3.3, sub c ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

²⁶ Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 19-12-2012, 201107525/1/R2.

²⁷ Artikel 3.3.3, sub f ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

²⁸ Raadsbesluit d.d. 20-04-2017, 17b.00999.

²⁹ Artikel 17.3.2, sub e van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'.

kamerverhuur is een gevolg van het raadsbesluit met betrekking tot dat onderwerp³⁰ en de daarbij gestelde kaders. Omdat recreatieve kamerverhuur betrekking heeft op de gebruiksmogelijkheden van woningen en daarmee sprake is van ruimtelijke gevolgen, is vertaling in een bestemmingsplan nodig.

Zienswijze/inhoudelijk – hoog opgaande groenvoorzieningen.

Uit het plan blijkt dat het behoud van zichtlijnen op de Westkapelse Kreek van stedenbouwkundig belang zijn. Daarnaast is er met de omwonenden gesproken en afspraken gemaakt over het behoud van de bestaande groenvoorziening en dat bij aanplant van nieuw groen, waar mogelijk, rekening gehouden wordt met behoud van zichtlijnen tussen de gebouwen en de Westkapelse Kreek. Verder is in de SOK overeengekomen dat de rechtsvoorganger van indiener het gebied bouw- en woonrijp maakt. Daarvoor is een bestek opgesteld³¹. Verder is in de SOK opgenomen dat geen schuttingen en hoog opgaande groenvoorzieningen worden opgericht.

Tot op heden is niet gebleken dat de afspraken omtrent het bestek zijn doorgelegd aan kopers, dan wel dat bestaande groenvoorzieningen zijn behouden dan wel daartoe een inspanning voor is gedaan. Omdat de zichtlijnen en het groen van stedenbouwkundig belang zijn, is in de herziening hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen³². De basis hiervoor is het bestek voor het bouw- en woonrijp maken.

Indiener stelt terecht dat in de AOK is overeengekomen dat er geen schuttingen of hoog opgaand groen wordt gerealiseerd bij de woningen aan de Grindweg. Dit neemt niet weg dat dit ruimtelijke aspect wel geborgd moet worden. Immers, dit is vastgelegd in het plan en in het werkbetek voor het bouw- en woonrijp maken. De voorwaardelijke verplichting wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Regels:

- o Artikel 3.2, sub b wordt als volgt aangepast: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbetek groen (bijlage 1 van de regels)."
- o Artikel 3.3.3.1, sub b wordt als volgt aangepast: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbetek groen (bijlage 1 van de regels)."

³⁰ Raadsbesluit d.d. 31-01-2019, 19b.00202.

³¹ Bestek d.d. 25-09-2008, nummer 071204, brief d.d. 21-10-2008, 08u.11536.

³² Artikelen 3.2.1, sub b en 3.3.1, sub b ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

- Verbeelding:
 - o de maatvoering van de functieaanduidingen 'groen' en 'specifieke vorm van wonen-voorwaardelijke verplichting' in overeenstemming wordt gebracht met het bestek d.d. 25 september 2008 met nummer 071204.

3.2 Zienswijze 2

Samenvatting

Indiener stelt dat met de aanpassingen in de herziening de aanpassingen niet volledig wordt voldaan aan de met de omgeving gemaakte afspraken uit 2007. Indiener benoemt (niet-uitputtend):

- de bouwvlakken komen dicht bij het perceel Parkweg 16 te liggen dan in het geldende bestemmingsplan.
- één van de bouwvlakken ligt niet parallel aan de Grindweg, maar staat er haaks op. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom deze afwijking geoorloofd zou zijn.
- het bestemmingsplan maakt recreatieve verhuur mogelijk (in bijgebouwen en in kamers). Gevraagd wordt of hiernaar onderzoek is gedaan (verkeer en leefomgeving).

Indiener stelt dat de herziening nog steeds niet de gewenste duidelijkheid geeft over wat ter plaatse is toegestaan en wat niet, althans niet zodanig dat recht wordt gedaan aan de met de omgeving gemaakte afspraken. Dat is in strijd met de rechtszekerheid, met het vertrouwensbeginsel en met een goede ruimtelijke ordening.

Weerlegging

Afspraken omgeving.

De afspraken waar indiener naar refereert zijn vastgesteld in een overeenkomst tussen gemeente, ontwikkelaar en de bewoners Parkweg 15, 16 en 17³³. In de overeenkomst zijn de volgende ruimtelijke aspecten uit het plan overeengekomen:

1. De bouw van een drietal woningen.
2. De woningen hebben een nokhoogte van 7,5 meter.
3. Er zullen geen dakkapellen (parallel) aan de Grindweg geplaatst worden.
4. In de (eventuele) kopgevels kunnen één of meerdere (functionele) ramen komen.
5. Bestaande groenvoorzieningen worden, waar mogelijk, gehandhaafd worden.
6. Bij aanplant van nieuw groen zal waar mogelijk geacht worden op het behoud van de zichtlijnen tussen de gebouwen en de Kreek.

Zoals aangegeven, borgt de herziening het plan en ook de ruimtelijke aspecten uit de met de omgeving gemaakte afspraken. Dit uit zich in:

1. Het opnemen van aantal woningen (één) per bouwvlak op de verbeelding en in de regels artikel 3.2.3, sub d);
2. Het opnemen van een nokhoogte van 7,5 meter op de verbeelding en in de regels (artikel 3.2.3, sub f):
3. Het opnemen van een regeling voor dakkapellen (artikel 3.2.2, sub f van de herziening);
4. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor aanleg van groen (artikel 3.2.1, sub b en 3.3.1, sub b).

Ten aanzien van het aantal woningen merken wij op dat er een omgevingsvergunning³⁴ geldt voor een twee-onder-één kap woning). Gevolg hiervan is dat er meer dan 3 woningen worden gebouwd. Dit was echter planologisch mogelijk met als gevolg dat op

³³ Overeenkomst inzake plan recreatieappartementen en woningen Grondweg te Westkapelle d.d. 19 maart 2007.

³⁴ Omgevingsvergunning d.d. 02-02-2018, VH-2017-0525.

de overige 2 bouwkavels óók een twee-onder-één kap woning gerealiseerd kan worden. Dit heeft ruimtelijk nadeligere consequenties voor het plangebied, als ook voor de Parkweg. Deze mogelijkheid wordt nu via de herziening uitgesloten.

Bouwvlakken.

De bouwvlakken zijn één-op-één overgenomen uit het bestemmingsplan. De bouwvlakken komen daardoor niet dicht op de bouwvlakken van de woningen aan de Parkweg. De afstand tussen het bouwvlak uit het bestemmingsplan en het bouwvlak van woning van indiener is 54,3 meter.

In de herziening is het bouwvak van de woning Piet Mondriaanpad 11 haaks t.o.v. het bouwvlak uit het bestemmingplan. In deze nota wordt daar nader op ingegaan.

Bouwvlak Piet Mondriaanpad 11

Indiener stelt juist dat het bouwvlak van het bouwkavel Piet Mondriaanpad 11 haaks is ten opzichte van het (parallele) bouwvlak uit het bestemmingsplan. Het bouwvlak is in de herziening gewijzigd als gevolg van de omgevingsvergunning³⁵ voor de bouw van één vrijstaande woning op dit kavel. Onderstaand wordt nader ingegaan op de motivering hiervan.

Allereerst een uiteenzetting van de besluitvorming over deze woning:

1. Op 9 maart 2018 ontving het college een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van één vrijstaande woning, gedraaid op het bouwkavel. Het college deed hiervan kennisgeving in het Gemeenteblad van 21 maart 2018.
2. De aanvraag werd ingediend vóór 26 april 2018. Dit is het moment dat de raad besloot een voorbereidingsbesluit te nemen voor het plangebied. Dit betekende dat de aanvraag getoetst moest worden aan het bestemmingsplan. Dit hield ook in dat er, op grond van het bestemmingsplan, de mogelijkheid bestond om op dit kavel bijvoorbeeld een twee-onder-één kap woning te realiseren.
3. Op 28 februari 2019 besliste het college op de aanvraag (de omgevingsvergunning). Het college deed hiervan kennisgeving in het Gemeenteblad van 13 maart 2019.

Onderstaand wordt ingegaan op de inhoudelijke motivering om deze aanvraag te vergunnen.

Geconstateerd werd dat de aanvraag deels in strijd was met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid betrof een (beperkte) overschrijding van het bouwvlak aan de westzijde van het bouwkavel (de zijde van het reeds gerealiseerd appartementsgebouw).

Een aanvraag die in strijd is met een bestemmingsplan, moet het college ook mede aanmerken als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan³⁶. De aanvraag wordt slechts geweigerd indien de vergunningverlening via een afwijking niet mogelijk is. Voorwaarde is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het college beoordeelde de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. Er bestond een mogelijkheid om via een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking³⁷, op de aanvraag te beslissen. Dit betreft een algemene afwijkingsmogelijkheid die in alle bestemmingsplannen is opgenomen en waartoe het college zelf bevoegd is.

Voor de afwijking maakte het college gebruik van deze mogelijkheid, specifiek artikel 27, sub a en b van het bestemmingsplan. Deze afwijking is bedoeld voor het afwijken van maten (ten hoogste 10%) en de overschrijding van bouwgrenzen voor zover van belang

³⁵ Omgevingsvergunning d.d. 28-02-2019, VH-2018-0124.

³⁶ Artikel 2.10, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

³⁷ Artikel 27 bestemmingsplan 'Korn Westkapelle'.

is voor o.a. een technisch betere realisering van bouwwerken. De overschrijding mag ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De aanvraag en de bijbehorende tekeningen zijn beoordeeld in relatie tot deze afwijkingsmogelijkheid. Het college was bekend met de afspraken over het parallel bouwen aan de Grindweg. Dit neemt niet weg dat het college óók wettelijk verplicht is om te beoordelen om een strijdige aanvraag met een afwijking van het bestemmingsplan te beoordelen.

In het kader van deze aanvraag heeft het college, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zorgvuldig overwogen wat de ruimtelijk impact is van het draaien van de woning ten opzichte van de woningen aan de Parkweg en in het bijzonder de woning van indiener.

Als eerste is van belang te beoordelen wat er op grond van het bestemmingsplan aan bouwmassa reeds planologisch mogelijk was. Dit is gebaseerd op het plan en daarop volgende de art. 19-WRO vrijstelling. De planologische mogelijkheden zijn:

1. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 300 m². De breedte van het bouwvlak (parallel aan de Grindweg) is 20 meter en de lengte is 15 meter. Er geldt een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Het bouwvlak mag volledig (100%) bebouwd worden.
2. De gronden achter het bouwvlak (richting de Parkweg) hebben de aanduiding 'erf'. De oppervlakte van het 'erf' is 450 m². Het 'erf' mag voor 50% met een maximum van 60m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen, bijgebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde. De goothoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen is ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte is ten hoogste 7 meter. De aan- of uitbouwen of bijgebouwen mogen vrij op het 'erf' worden gebouwd.

Verder is het van belang om te beoordelen wat de massa van de aangevraagde woning is. Uit de tekeningen behorend bij de aanvraag blijkt:

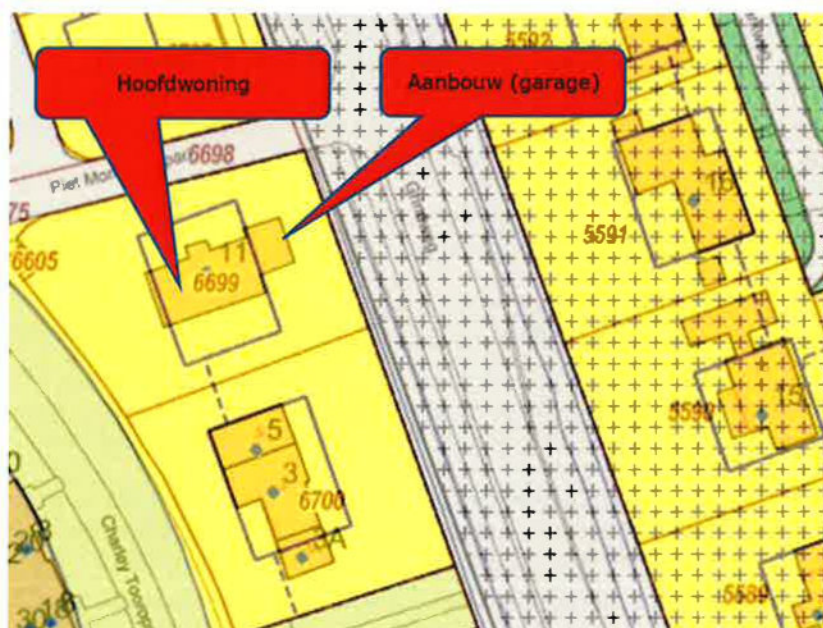
1. De kortste afstand aan de zijde Parkweg is de afstand vanaf de aanbouw (garage). Dat is 48 meter.
2. De breedte van de woning, inclusief aanbouw (garage) aan de zijde Parkweg is 10,4 meter.
3. De lengte van de woning is 17 meter (exclusief aanbouw/garage).
4. De goothoogte van de woning aan de zijde Parkweg is ca. 3,3 meter. De bouwhoogte van de woning aan de zijde Parkweg is ca. 7,5 meter
5. De goothoogte van de aanbouw (garage) aan de zijde Parkweg is ca. 2,7 meter. De bouwhoogte van de aanbouw (garage) aan de zijde Parkweg is ca. 5,9 meter.

Het college heeft de reeds planologisch toegestane bouwmassa vergeleken met de aangevraagde bouwmassa. Het college kwam tot de volgende overweging/motivering:

1. De (hoofd)woning blijft aan de zijde van de Parkweg binnen het bouwvlak. De overschrijding van het bouwvlak bevindt zich niet aan de zijde Parkweg. Daarmee blijft de afstand tussen het bouwvlak en het bouwvlak Parkweg 16 gelijk: 54,3 meter.

2. De afstand van de aanbouw (garage) tot aan het bouwvlak Parkweg 16 is 48 meter. In facto komt de aanbouw (garage) dus dichterbij het bouwvlak Parkweg 16. Echter, de kortste afstand van reeds planologische 'erf' tot aan het bouwvlak Parkweg 16 is 42 meter. Planologisch was het reeds mogelijk om een vrijstaand aan- of uitbouw of bijgebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde op die kortste afstand te realiseren. De aanvraag voorziet hier niet in.
3. De breedte van de woning aan de zijde Parkweg inclusief aanbouw (garage) is ca. 10,4 meter. Dat is minder dan wat planologisch reeds mogelijk is. Dat is namelijk een woning met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter over een breedte van 20 meter.
4. De goothoogte van de garage is 2,7 meter, waar 3 meter reeds planologisch mogelijk was. De bouwhoogte van de aanbouw (garage) is 5,9 meter, waar reeds 7 meter planologisch mogelijk was.
5. De goothoogte van de woning is 3,3 meter, waar 4 meter reeds planologisch toegestaan was. De bouwhoogte van de woning is wel 7,5 meter en dit was reeds planologisch mogelijk.
6. Er is sprake van één vrijstaande woning op het bouwvlak. Een twee-onder-één kap woning was planologisch mogelijk, een mogelijkheid die nu is/wordt uitgesloten.
7. Aan de zijde van de Parkweg komen enkel (functionele) ramen in de aanbouw (garage). Er is geen sprake van dakkapellen of gelijksoortige vormen aan de zijde van de Parkweg.
8. De overschrijding van het bouwvlak is niet aan de zijde van de Parkweg, bedraagt niet meer dan 3 meter en het bouwvlak wordt niet met meer dan 10% vergroot. Daarmee voldeed de aanvraag aan de afwijkmogelijkheid uit het bestemmingsplan.

In onderstaand fragment is dit visueel uiteengezet waarbij enerzijds het reeds planologische bouwvlak is opgenomen en anderzijds de vergunde woning.



Gelet op de bovenstaande ruimtelijke overwegingen is het college tot oordeel gekomen dat de ruimtelijk impact van de aangevraagde vrijstaande woning op de Parkweg beperkt is t.o.v. wat reeds planologisch mogelijk was. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening en heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsvonden.

In de herziening is de omgevingsvergunning opgenomen in een, t.o.v. van het bestemmingsplan, gedraaid bouwvlak. In het bouwvlak is echter ook de aanbouw (garage) opgenomen. Dit heeft als gevolg dat het bouwvlak wel dicht op de Parkweg komt. Dat is planologisch niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Na deze aanpassing betekent dit ruimtelijk:

- het bouwvlak wordt kleiner dan wat nu planologisch geldt
- de gronden met de aanduiding 'erf' worden verkleind ten opzichte van wat nu planologisch geldt. Er resteert dan nog 22 m² aan mogelijke erfbebouwing.

Recreatieve verhuur.

Uit het plan blijkt niet dat er geen recreatief nachtverblijf in een aan- of uitbouw of bijgebouw toegestaan zou zijn. De voorwaarden van dit gebruik zijn overgenomen uit het bestemmingsplan. Ter verduidelijking is aan de voorwaarde 'per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan' toegevoegd dat binnen deze aan- of uitbouw of bijgebouw ten hoogste één recreatieve verblijfsruimte is toegestaan³⁸.

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State op het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'³⁹ is de voorwaarde 'de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd' aangepast waarbij de voorwaarde/eis van 'eigenaar' is vervallen⁴⁰.

Het opnemen van een regeling ten aanzien van recreatieve kamerverhuur is een gevolg het raadsbesluit met betrekking tot dit onderwerp⁴¹ en de daarbij gestelde kaders. Omdat recreatieve kamerverhuur betrekking heeft op de gebruiksmogelijkheden van woningen en daarmee sprake is van ruimtelijke gevolgen, is vertaling in een bestemmingsplan nodig.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Verbeelding:
 - o het bouwvlak Piet Mondriaanpad wordt aangepast waarbij enkel de hoofdwoning in het bouwvlak komt te liggen.
 - o de aanbouw (garage) komt in het bestemmingsvlak 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' te liggen.

3.3 Zienswijze 3

Procedurele opmerking

Het college informeerde indiener via een brief⁴² over de procedure van de herziening. Op 11 juni 2019 ontvingen wij van indiener de zienswijze⁴³. Deze datum valt buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen en is daarom in beginsel niet-ontvankelijk.

³⁸ Artikel 3.3.3, sub c ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

³⁹ Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 19-12-2012, 201107525/1/R2.

⁴⁰ Artikel 3.3.3, sub f ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

⁴¹ Raadsbesluit d.d. 31-01-2019, 19b.00202.

⁴² Brief d.d. 23 april 2019, verzonden d.d. 24 april 2019, 19u.01732.

⁴³ Bezwaar/zienswijze d.d. 11 juni 2019, 19i.

Later volgde een brief⁴⁴. Ook deze brief viel buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen en is in beginsel niet-ontvankelijk.

Na bestudering van de correspondentie diende indiener in het kader van de omgevingsvergunning⁴⁵ eerder al een bezwaarschrift⁴⁶ in. Na overleg trok indiener zijn bezwaarschrift in. Na het bekend maken van de herziening, handhaafde indiener echter zijn bezwaar. Formeel juridisch viel de handhaving van het bezwaar buiten de bezwaartermijn van de omgevingsvergunning, waardoor het bezwaar niet langer ontvankelijk was in het kader van de bezwaarprocedure tegen de omgevingsvergunning.

Gelet op het gegeven dat het gehandhaafde bezwaar wél viel binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen op de herziening, vond het college het redelijk om de brief d.d. 11 juli 2019 toch aan te merken als een zienswijze op de herziening.

Samenvatting

Plangebied.

Indiener vraagt zich af waarom het plangebied in de herziening is beperkt tot de gronden gelegen aan de Grindweg, de Charley Tooropstraat en het Piet Mondriaanpad. Indiener vraagt zich verder af wat er met het terrein na sloop van de woning Charley Tooropstraat 2 gebeurt. Indiener vraagt zich af of de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een vierde appartementencomplex open blijft.

Afspraken.

Indiener stelt dat naast het bestemmingsplan aanvullende juridische voorwaarden gelden. Deze zijn vastgelegd in een civielrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars en tussen de gemeente en de bewoners van de Parkweg. Indiener verwijst naar de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de overdracht van de openbare ruimte en daarop behorende voorzieningen.

Adreswijziging.

Het oorspronkelijke adres Charley Tooropstraat 5 is gewijzigd in het Piet Mondriaanpad 11.

Omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aan het Piet Mondriaanpad 11 is verleend op 11 maart 2019, voor het op 19 april 2018 genomen voorbereidingsbesluit. Indiener verwacht dat de aanvraag voor omgevingsvergunning op dezelfde wijze wordt behandeld en dat dezelfde voorwaarden worden gesteld als bij de aanvraag van de woningen aan de Charley Tooropstraat 3-5. In de vergunning is echter opgenomen dat opgaand groen gerealiseerd moet worden, verwijzend naar het werkbestek van 21 oktober 2008.

Gevolg voorschrift omgevingsvergunning in relatie tot de herziening.

Indiener stelt dat in de afspraken met de bewoners van de Parkweg is opgenomen dat geen schuttingen en hoog opgaande groenvoorzieningen gerealiseerd mogen worden. Het voorschrift in de omgevingsvergunning van indiener staat haaks op deze eis. Daarnaast leidt dit ertoe dat 100 m² van het kavel niet meer beschikbaar is voor het plaatsen van bijgebouwen. Hierdoor wordt het voor indiener onmogelijk gemaakt om een gastenverblijf annex mantelzorgwoning te realiseren.

Indiener stelt dat de impact van het voorschrift in de herziening aanmerkelijk groter is dan in het gesprek met de gemeente is voorgespiegeld. Aangezien het voorschrift uit de

⁴⁴ Brief d.d. 11-07-2019, 19i.03472.

⁴⁵ Omgevingsvergunning d.d. 28-02-2019, VH-2018-0124.

⁴⁶ Bezwaarschrift d.d. 08-04-2019.

vergunning onderdeel is van het herzieningsproces, staat deze nog open voor politieke besluitvorming. Uitkomst hiervan is dat de zienswijze wordt herzien en indiener als enige aan dit voorschrift moet voldoen. Indiener verzoekt het voorschrift voor het realiseren van opgaand groen uit de omgevingsvergunning te verwijderen.

Weerlegging

Plangebied.

Het plangebied van de herziening beperkt zich tot de woningen uit het plan. De motivering is dat de ongewenste ontwikkeling, zoals beschreven in het voorbereidingsbesluit d.d. 26 april 2018⁴⁷, zich beperkt tot de woningen uit het plan. Om die reden is het planologisch niet noodzakelijk om gebied van het plan in zijn geheel op te nemen in het plangebied van de herziening.

Charley Tooropstraat 2.

Nu er geen ruimtelijke aanleiding is om de woning Charley Tooropstraat 2 op te nemen in de herziening, wordt teruggevallen op het bestemmingsplan. Dat is 'Wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Andere ontwikkelingen zijn daardoor niet mogelijk.

Afspraken.

Indiener stelt juist dat er tussen de gemeente en de ontwikkelaar afspraken vastliggen in een civielrechtelijke overeenkomst (de AOK) over de planuitvoering. Ook is het juist dat er afspraken zijn tussen de gemeente en de bewoners van de Parkweg. De herziening voorziet in de ruimtelijke aspecten uit de AOK en de afspraken met de bewoners van de Parkweg.

Adreswijziging.

Het is juist dat het betreffende bouwkvael als adres Charley Tooropstraat 5 had. De definitieve straat- en huisnummering vindt altijd pas plaats achteraf bij de omgevingsvergunning.

Als gevolg van de eerder verleende omgevingsvergunning⁴⁸ voor de twee-onder-één kap woning op het oorspronkelijke kavel Charley Tooropstraat 3, is het adres van dit bouwkvael gewijzigd in Charley Tooropstraat 3, 3a en 5. Dit had tot gevolg dat het oorspronkelijke adres van het betreffende bouwkvael van indiener geen Charley Tooropstraat 5 meer kon zijn. Overigens mede op verzoek van indiener is het adres voor het adres van het bouwkvael van indiener nu gewijzigd in Piet Mondriaanpad 11.

Omgevingsvergunning.

Ten tijde van de vergunningverlening aan de Charley Tooropstraat 3, 3a en 5 is abusievelijk geen rekening gehouden met het werkbetek⁴⁹. Dit neemt niet de weg dat deze ruimtelijke verplichting rust op de bouwkvaelen, zo ook op het bouwkvael van indiener. Om die reden is in de omgevingsvergunning van indiener deze voorwaarde alsnog opgenomen.

Om deze ruimtelijke verplichting juridisch-planologisch te borgen, is in de herziening langs de bouwkvaelen aan de Grindweg hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen⁵⁰. De omschrijving van deze voorwaardelijke verplichting wordt aangepast.

⁴⁷ Raadsbesluit d.d. 26 april 2018, 18b.01848.

⁴⁸ Omgevingsvergunning d.d. 02-02-2018, VH-2017-0525.

⁴⁹ Werkbestek d.d. 25-09-2008, nummer 071204; brief d.d. 21-10-2008, 08u.11536.

⁵⁰ Artikelen 3.2.1, sub b en 3.3.1, sub b ontwerp bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

Gevolg voorschrift omgevingsvergunning in relatie tot de herziening.

Op aanvraag van indiener verleende het college een omgevingsvergunning⁵¹ voor de bouw van een woning. Deze omgevingsvergunning is, ook mede op verzoek van indiener, opgenomen in de herziening via een aangepast bouwvlak.

Na analyse van de bouwtekeningen behorend bij de omgevingsvergunning blijkt dat aan de woning een garage is beoogd. Een garage wordt bouw- en vergunningtechnisch aangemerkt als een aan- of uitbouw. Verder blijkt dat deze aanbouw ligt op gronden met de aanduiding 'erf'. Dit was reeds planologisch mogelijk.

Conform de bestemmingsplansystematiek worden aanbouwen opgenomen in het bestemmingsvlak met de aanduiding 'erf'. In de herziening is de aanbouw echter opgenomen in het bouwvlak. Dit heeft ruimtelijk nadeligere consequenties voor het plangebied, als ook voor de Parkweg. Het bouwvlak komt dan namelijk dicht op de Parkweg en er kan ook, toekomstig, een hoofdgebouw (woning) binnen dit bouwvlak worden opgericht. Tevens is voor deze woning dan meer erfbebouwing mogelijk, zonder dat dit gewenst is. Dit leidt, in vergelijking wat reeds planologisch mogelijk was, tot een planologisch nadeligere en ongewenste situatie. Het bouwvlak wordt hierop aangepast.

Verder hebben de gronden bij de woning ook de aanduiding 'erf'. Deze gronden mogen voor 50% met een maximum van 60 m² worden bebouwd met uitsluitend aan- of uitbouwen, bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde⁵².

Uit de bouwtekening behorend bij de omgevingsvergunning blijkt dat de aanbouw (garage) een oppervlakte heeft van ca. 37,9 m². Daarmee resteert er nog ruimte van ca. 22 m² voor het realiseren van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze aan- of uitbouwen of bijgebouwen kunnen, mits voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden, gebruikt worden voor een recreatief nachtverblijf (minimum oppervlakte is 22 m² ⁵³) of, via een binnenplanse afwijking, mantelzorg (ten hoogste 45 m² ⁵⁴). Daarnaast gelden ook nog de wettelijk mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen⁵⁵. Gelet op de omvang van het resterende bouwkvael (na realisatie van de woning), is er voldoende ruimte om in de toekomst (alsnog) een aan- of uitbouw, bijgebouw of bijbehorend bouwwerk te realiseren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Regels:
 - o Artikel 3.2, sub b wordt als volgt aangepast: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbestek groen (bijlage 1 van de regels)."
 - o Artikel 3.3.1, sub b wordt als volgt aangepast: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals

⁵¹ Omgevingsvergunning d.d. 28-02-2019, VH-2018-0124.

⁵² Artikel 3.2.2, sub b ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

⁵³ Artikel 3.3.3, sub a ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

⁵⁴ Artikel 3.4.1, sub a ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

⁵⁵ Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

weergegeven en benoemd in de bijlage werkbestek groen (bijlage 1 van de regels)."

Verbeelding:

- De maatvoering van de functieaanduidingen 'groen' en 'specifieke vorm van wonen-voorwaardelijke verplichting' in overeenstemming wordt gebracht met het bestek d.d. 25 september 2008 met nummer 071204.
- Het bouwvlak Piet Mondriaanpad wordt aangepast waarbij enkel de hoofdwoning in het bouwvlak komt te liggen
- De aanbouw (garage) komt in het bestemmingsvlak 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' te liggen.

4. BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN AANPASSINGEN

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

4.1.1. Toelichting.

-

4.1.2. Regels.

1. Artikel 3.2, sub b wordt als volgt aangepast:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbestek groen (bijlage 1 van de regels)."

2. Artikel 3.3.1, sub b wordt als volgt aangepast:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbestek groen (bijlage 1 van de regels)."

4.1.3 Verbeelding.

1. De maatvoering van de functieaanduidingen 'groen' en 'specifieke vorm van wonen-voorwaardelijke verplichting' in overeenstemming wordt gebracht met het bestek d.d. 25 september 2008 met nummer 071204.
2. Het bouwvlak Piet Mondriaanpad wordt aangepast waarbij enkel de hoofdwoning in het bouwvlak komt te liggen
3. De aanbouw (garage) komt in het bestemmingsvlak 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' te liggen.

4.1 Ambtshalve aanpassingen

Toelichting.

1. Pagina 18, 2^e alinea, laatste zin. De datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders wijzigen in 17 april 2018.

Regels.

1. Artikel 3.3.1 sub a. 'is slecht toegestaan' wordt gewijzigd in 'is slechts toegestaan'.

Verbeelding

-



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bestaande bouwwerken

bouwwerken die bestaan of kunnen worden gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is, met uitsluiting van vertrekken onder de begane grondvloer, zoals een kelder, souterrain en onderbouw.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.22 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen.

1.23 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt.

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.26 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.27 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.28 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen,abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

1.29 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.30 peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.31 recreatieve kamerverhuur

kleinschalige overnachtingsruimte in een woning, gericht op het aanbieden van een toeristisch en kortdurend recreatief verblijf, waarbij:

- a. het serveren van ontbijt toegestaan is;
- b. de te verhuren kamers alleen bereikbaar zijn via de hoofdtoegang van de woning, zonder dat een toiletruimte, badruimte of technische ruimte betreden moet worden.

1.32 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf door personen die, deze ruimte gedurende een gedeelte van het jaar gebruiken en hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.33 voorgevel van een gebouw

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

1.34 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige dan wel met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.35 wonen

het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen, niet zijnde het verhuren van kamers.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, balustrades, liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Voorwaardelijke verplichtingen bouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan uitsluitend worden verleend indien op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbesteding groen (bijlage 1 van de regels).

3.2.2 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;
- d. gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m² per bouwperceel;
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluiten worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 - 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voor- en zijgeveldakvlak;
 - 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapel' zijn geen dakkapellen toegestaan die gericht zijn op de Grindweg.

3.2.3 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend halfvrijstaande hoofdgebouwen;
- d. het maximum aantal hoofdgebouwen bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte; indien geen aanduiding 'maximum bouwhoogte' is opgenomen, bedraagt de maximale bouwhoogte ten hoogste 5 meter meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 meter;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 meter;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 meter;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting gebruik

- a. Het gebruik zoals bedoeld in lid 3.1, is slechts toegestaan indien op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbestek groen (bijlage 1 van de regels).

3.3.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

3.3.3 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf*

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan, waar binnen ten hoogste één recreatieve verblijfsruimte is toegestaan;
- d. de hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 3.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één extra auto;
- f. de aanvrager dient bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.4.1 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 45 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 3.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

3.4.2 *Het gebruik van een deel van woning voor kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een deel van de woning voor recreatieve kamerverhuur, met inachtneming van de volgende regels:

- a. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens dit bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager dient bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor recreatieve kamerverhuur wordt gerealiseerd;
- c. recreatieve kamerverhuur wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- d. maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de woning mag ingezet worden voor recreatieve kamerverhuur;
- e. maximaal 2 kamers zijn voor recreatieve kamerverhuur toegestaan;
- f. de oppervlakte per kamer bedraagt ten minste 24 m²;
- g. aan maximaal 5 personen mag recreatief verblijf worden geboden;
- h. voor parkeren geldt het volgende:
 1. per kamer dient minimaal één parkeerplaats aanwezig te zijn;

2. indien aan meer dan 3 personen reactief verblijf wordt geboden, dienen minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
 3. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de breedte ten hoogste 3 m.

5.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 1ste herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Bestek tekening





Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Vaststelling





Raadsvoorstel		afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
		programma	: VHROSV
datum voorstel	: 19 september 2019	thema	: -
agendapunt nr.	:	registratie code	: 19B.04968
voorstel nr.	:	behandeld door	: Geert Francke
Raadsvergadering	: 26 september 2019	e-mail	: g.francke@veere.nl
commissie	: RO	doorkiesnummer	: 229
portefeuillehouder	: Arie Schot		

Onderwerp: Bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'

Voorstel

1. De weerlegging van de ingediende zienswijzen overnemen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. Op grond van artikel 3.8, lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle' gewijzigd vaststellen, digitaal bekend NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-VG01.

Samenvatting

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle'.

Inleiding

Planhistorie.

Op 29 juni 2006 stelde u de 'Beleidsnotitie uitgangspunten en toetsingskader planontwikkeling Badmotel en omgeving te Westkapelle' vast (hierna: het plan, bijlage 1). Onderdeel van het plan is de bouw van 10 (nieuwe) vrijstaande woningen. Op 29 juli 2008 verleenden wij vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan om het plan planologisch mogelijk te maken (bijlage 2).

Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'.

Op 27 januari 2011 stelde u het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' (hierna: het bestemmingsplan) vast. In dit bestemmingsplan is ons vrijstellingsbesluit abusievelijk niet goed verwerkt. Dit betreft het vastleggen van het maximaal aantal woningen (10) en de bouwwijze van de woningen (vrijstaand). Hiermee ontstond een onbedoelde ongewenste planologische situatie, omdat dit:

- niet voldoet aan uw plan;
- niet voldoet aan de art. 19 WRO-vrijstelling;
- op een aantal bouw kavels leidde tot ruimere bouw mogelijkheden (o.a. de bouw van een twee-onder-één kap woning);
- in strijd is met de omgeving gemaakte afspraken;
- negatieve effecten heeft op de regionale woningbouwplanning/afspraken.

Vorbereidingsbesluit + herziening bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'.

Om de ongewenste ontstane planologische situatie tegen te gaan, nam u op 26 april 2018 een voorbereidingsbesluit (bijlage 3). Om uw voorbereidingsbesluit te effectueren, stelden wij het ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle' (hierna: de herziening, bijlage 4) op. Via de herziening borgt u het plan op de volgende wijze:

1. De bouwwijze 'vrijstaand' op de verbeelding en in de regels (artikel 3.2.3, sub b) met inachtneming dat:
 - a. het bouwvlak bij de entree aan het Piet Mondriaanpad 11 is gedraaid (conform omgevingsvergunning);
 - b. aan de Charley Tooropstraat 3, 3a en 5 een aanduiding '2-onder-1' kap is toegekend (conform omgevingsvergunning).
2. Het aantal woningen (één) per bouwvlak op de verbeelding en in de regels (artikel 3.2.3, sub d) met inachtneming dat:
 - a. aan de Charley Tooropstraat 3, 3a en 5 een aanduiding '2-onder-1' kap is toegekend (conform omgevingsvergunning).
3. Het opnemen van de overige ruimtelijke aspecten uit de met de omgeving Parkweg gemaakte afspraken:
 - a. een regeling voor dakkapellen (artikel 3.2.2, sub f van de herziening);
 - b. het opnemen van een nokhoogte van 7,5 meter op de verbeelding en in de regels (artikel 3.2.3, sub f);
 - c. een voorwaardelijke verplichting voor aanleg van groen (artikel 3.2.1, sub b en 3.3.1, sub b).

En verder:

4. een regeling voor recreatieve kamerverhuur (conform uw besluit d.d. 31 januari 2019).
5. een regeling voor parkeren op eigen terrein (zoals u in alle nieuwe bestemmingsplannen opneemt).

Wat willen we bereiken

Het handhaven en borgen van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan.

Argumenten

1.1 De weerlegging van de ingediende zienswijzen overnemen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend (bijlage 5). De zienswijzen weerlegden wij in de zienswijzennota (bijlage 6). Voor de inhoudelijke weerlegging verwijzen wij u naar deze nota.

3.1 Op grond van artikel 3.8, lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle' gewijzigd vaststellen, digitaal bekend NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-VG01.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij u voor om de herziening op een aantal aspecten te wijzigen, te weten:

1. Artikel 3.2, sub b en artikel 3.3.1, sub b worden als volgt aangepast:
 "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbetek groen (bijlage 1 van de regels)."
2. Op de verbeelding (kaart) de maatvoering van de functieaanduidingen 'groen' en 'specifieke vorm van wonen-voorwaardelijke verplichting' aanpassen in overeenstemming met het bestek d.d. 25 september 2008 met nummer 071204.
3. Het bouwvlak Piet Mondriaanpad 11 aanpassen in waarbij de hoofdwooning in het bouwvlak komt te liggen en de aanbouw in het bestemmingsvlak 'erf'.

Duurzaamheid

-

Risico's en kanttekeningen

Beroep.

Tegen uw besluit kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze indienden op het ontwerp bestemmingsplan in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden, die geen zienswijze indienden, tegen de door u aangebrachte wijzigingen in beroep.

Planschade.

De herziening beperkt de bouwmogelijkheden van een aantal bouwkvavels. Dit is een planologisch nadeligere situatie, wat in beginsel een titel voor planschade is.

Geld

Investering

N.v.t.

Structureel

N.v.t.

Incidenteel

N.v.t.

Uitvoering

1. Wij stellen de Provincie onverwijld op de hoogte van uw besluit.
2. 6 weken na uw besluit, maken wij uw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend.
3. Wij informeren de indieners van zienswijzen over uw besluit.
4. Tegen uw besluit kunnen belanghebbenden in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.
5. Na afloop van de beroepstermijn, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij met een beroepschrift ook een voorlopige voorziening is aangevraagd.
6. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, toetsen wij aanvragen omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan.

Communicatie

1. Wij maken uw besluit bekend in de Staatscourant, het Gemeentebld, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.veere.nl.
2. Wij informeren de indieners van zienswijzen over uw besluit via een brief.

Bijlagen (met Corsa nummer)

1. Beleidsnotitie uitgangspunten en toetsingskader planontwikkeling Badmotel en omgeving te Westkapelle (19b.04924).
2. Art. 19 WRO-vrijstelling (19b.04925).
3. Voorbereidingsbesluit d.d. 26 april 2018 (18b.01848).
4. Ontwerp bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' (19i.02179).
5. Zienswijzen:
 - a. Zienswijze 1 (19i.02821).
 - b. Zienswijze 2 (19i.02862).
 - c. Zienswijze 3 (19i.03472).
6. Zienswijzennota (19b.04887).

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 an oval-shaped scribble.

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



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Verbeelding

