

INLEIDING

Rob's Tuinservice (hierna RTS) huurt al sinds 2016 een loods aan de Pioniersweg (nummer 1a) van [REDACTED] (woonachtig Pioniersweg 2). Sinds een jaar of vijf bestaat de wens om te komen tot een eigen loods met bedrijfswoning. Omdat de gemeentelijke situatie geen mogelijkheden biedt in de komende jaren voor een plekje op een bedrijventerrein én omdat in 2021 de buurman van Pioniersweg 3 informeerde dat zijn woning en schuur inclusief circa 5.300 m² te koop zou komen te staan, is direct de gedachte ontstaan om RTS te verhuizen naar Pioniersweg 3a. Buurmans grond is immers maar 1 keer te koop... Bovendien is de bestemming van Pioniersweg 3 bedrijven – hoveniersbedrijf. Omdat de totale vraagprijs van Pioniersweg 3 te hoog was voor een verantwoorde business case van RTS stemde de eigenaar in met de (ver)koop van een stuk grond circa 2.500 m². Uiteindelijk is dat 2.190 m² geworden.

Bijzonderheden:

De Pioniersweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veere. Kort samengevat kan er dan alleen nieuw worden gebouwd als bouwrechten 'elders' worden opgezegd.

ONDERNOMEN ACTIES

Omdat sprake is van een kleine gemeenschap aan de Pioniersweg (gehucht Molembaix) en ook omdat we weten dat de gemeente verwacht dat omwonenden in de omgeving worden geïnformeerd over nieuwbouwplannen hebben wij de omwonenden niet alleen ons plan uitgelegd maar de directe burens er ook feitelijk bij betrokken. Het laatste met name ook omdat wij niet zonder hun directe medewerking onze plannen konden realiseren.

Wij hebben medewerking gekregen van

Familie [REDACTED], Pioniersweg 2 en 1a

Familie [REDACTED], Pioniersweg 1

Familie [REDACTED], Pioniersweg 4

Verkregen medewerking

1. In het bestaande bestemmingsplan buitengebied Veere bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van één woning aan de Pioniersweg 1 en 1a. Zowel de familie [REDACTED] (Pioniersweg 2 en 1a) als de familie [REDACTED] (Pioniersweg 1) Van de Rest hebben schriftelijk verklaard dat men van dit recht geen gebruik zal maken als RTS zich kan vestigen aan de Pioniersweg 3a (de ondertekende verklaringen zijn in bezit van de gemeente). Kortom, het bouwrecht verschuift alleen enkele tientallen meters. Deze wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied is meegenomen in het totale plan.

2. Hoewel de boerderij van de familie [REDACTED] (Pioniersweg 4) minder dan 20 melkkoeien plus wat kleinvee beheert, is toch sprake van intensieve rundveehouderij en dat betekent dat rekening moet worden gehouden met geurhinder en de afstanden die daarvoor gelden. Schriftelijke medewerking van familie [REDACTED] is daarom noodzakelijk en ook verkregen (ondertekende verklaring is in bezit van de gemeente). De oplossing is gelegen in een verlegging van het bestaande bouwvlak van Pioniersweg 4, zodanig dat de bedrijfswoning op het nieuwe kavel (Pioniersweg 3a) kon worden ingetekend. Deze wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied is meegenomen in het totale plan.

3. Nog een derde directe medewerking is onmisbaar om de loods te kunnen bouwen aan de Pioniersweg 3a en dat hebben wij gevonden in het 'rood voor rood' principe. Vanuit de goede contacten van [REDACTED] is een boer in de nabije omgeving bereid om een loods te slopen en het bestaande bouwvlak te verminderen met het aantal m² van de te slopen loods. Hierover is door de gemeente in een vroeg stadium ook overleg geweest met de Provincie Zeeland. Ook de hiervoor noodzakelijke wijziging in het bestemmingsplan Buitengebied is in het totale plan meegenomen.

NB: uiteraard is er pas een bouwtitel nadat de Gemeenteraad Veere heeft ingestemd met de wijziging bestemmingsplan Buitengebied. Dat hebben wij ook kenbaar gemaakt aan de omwonenden.

Wij hebben de burens waarvoor geen directe medewerking is vereist geïnformeerd over onze plannen en ook hun reactie was dat zij RTS sukses wensten en het mooi vonden dat RTS een eigen stek zou kunnen krijgen. De gunfactor is met andere woorden zeker aanwezig!

Het betreft de volgende burens:

Familie [redacted] Pioniersweg 2a

Familie [redacted] Pioniersweg 3

Familie [redacted] Pioniersweg 6

AFRONDING

Het plan van RTS is behoefde niet te worden aangepast naar aanleiding van de gesprekken met de (direct) omwonenden. Gedurende het hele traject (tot nu toe) is de gunfactor zoals eerder is aangegeven duidelijk merkbaar aanwezig. Afgesproken is dat wij de burens informeren als het plan ter inzage komt bij de gemeente. Wij hebben de betrokken buurtbewoners een kopie van dit verslag overhandigd en gevraagd om het origineel voor akkoord te tekenen.

[redacted] [redacted] [redacted] 18 december 2023

Familie [redacted] Pioniersweg 1, [redacted] 18 december 2023

Familie [redacted] Pioniersweg 2, [redacted] 18 december 2023

Familie [redacted] Pioniersweg 4, [redacted] 18 december 2023

Familie [redacted] Pioniersweg 3, [redacted] 18 december 2023

Familie [redacted] Pioniersweg 6, [redacted] 18 december 2023