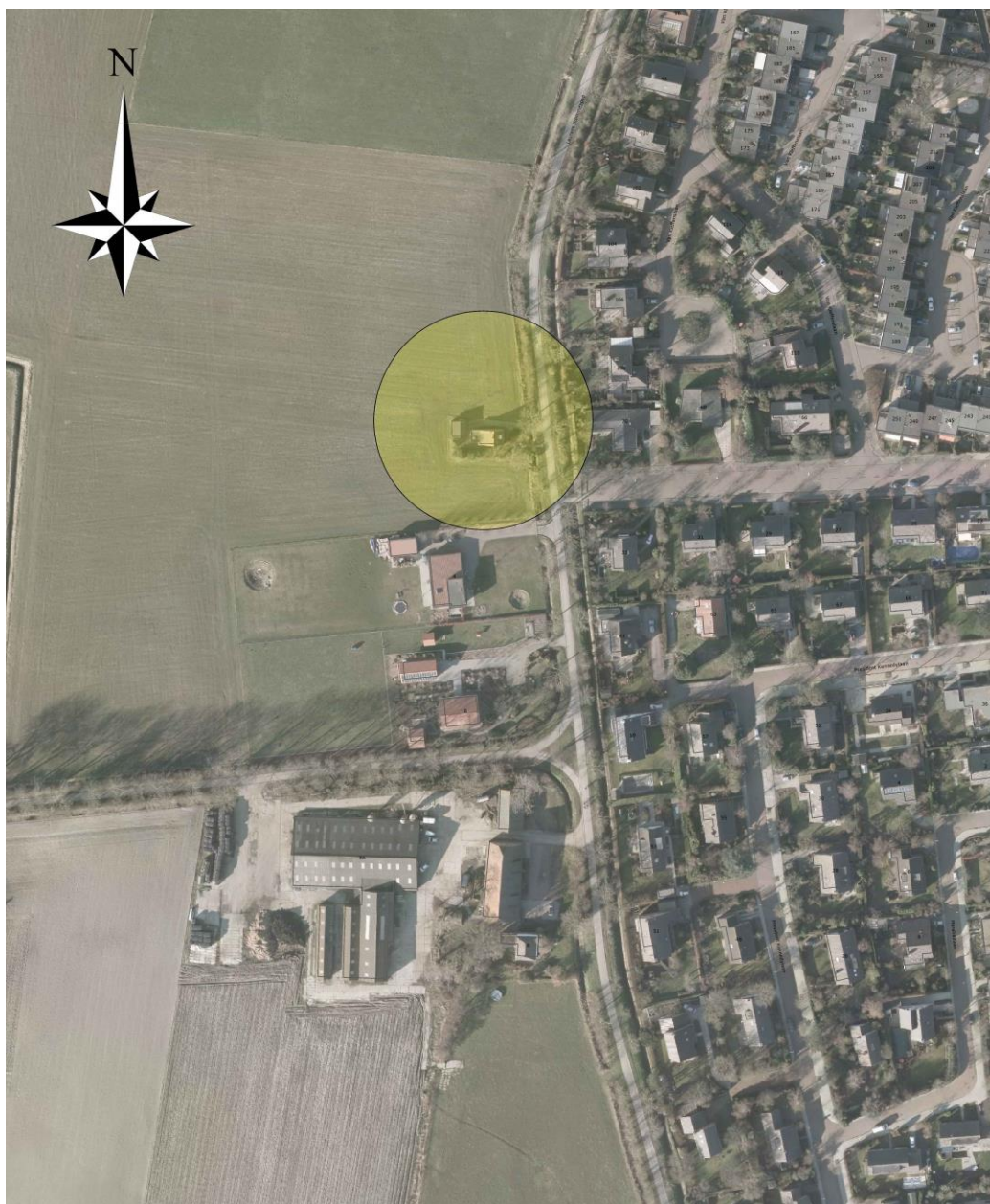


Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een woning aan Laurens Stommespad 2 te Middelburg



Middelburg, 8 januari 2014

Inhoud

1. Inleiding

2. Locatie en project

- 2.1 Ligging plangebied
- 2.2 Geldend bestemmingsplan
- 2.3 Projectbeschrijving
- 2.4 Procedure projectbesluit

3. Beleidskader

- 3.1 Provinciaal beleid
- 3.2 Gemeentelijk beleid

4. Sectorale aspecten

5. Uitvoerbaarheid

6. Communicatie

7. Conclusie

Hoofdstuk 1. Inleiding

Architecten Alliantie BV te Goes heeft namens de heer W. Poppe een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd voor het realiseren van een vrijstaande woning op de locatie Laurens Stommepad 2 te Middelburg.

Deze locatie bestaat uit twee kadastrale percelen R3141 en R3289. Het eerstgenoemde perceel heeft de bestemming “Wonen”, maar het andere perceel, waarop de woning grotendeels is voorzien, heeft de bestemming “Agrarisch met Landschapswaarden” (A-L). De gevraagde omgevingsvergunning past derhalve niet (geheel) in het vigerende bestemmingsplan “Middelburg Buitengebied”.

Het college van B&W heeft echter de mogelijkheid mee te werken aan een dergelijk verzoek door middel van een projectbesluit, zoals opgenomen in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. De aanvraag mag volgens onderhavige regeling niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient aangetoond te worden met een “goede ruimtelijke onderbouwing”, waarin o.a. wordt verwoord wat het plan inhoudt, hoe het zich verhoudt tot ruimtelijk beleid en hoe het past binnen de omgeving.

Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het Wabo-projectbesluit van Laurens Stommepad 2 in Middelburg ten behoeve van de omgevingsvergunning.

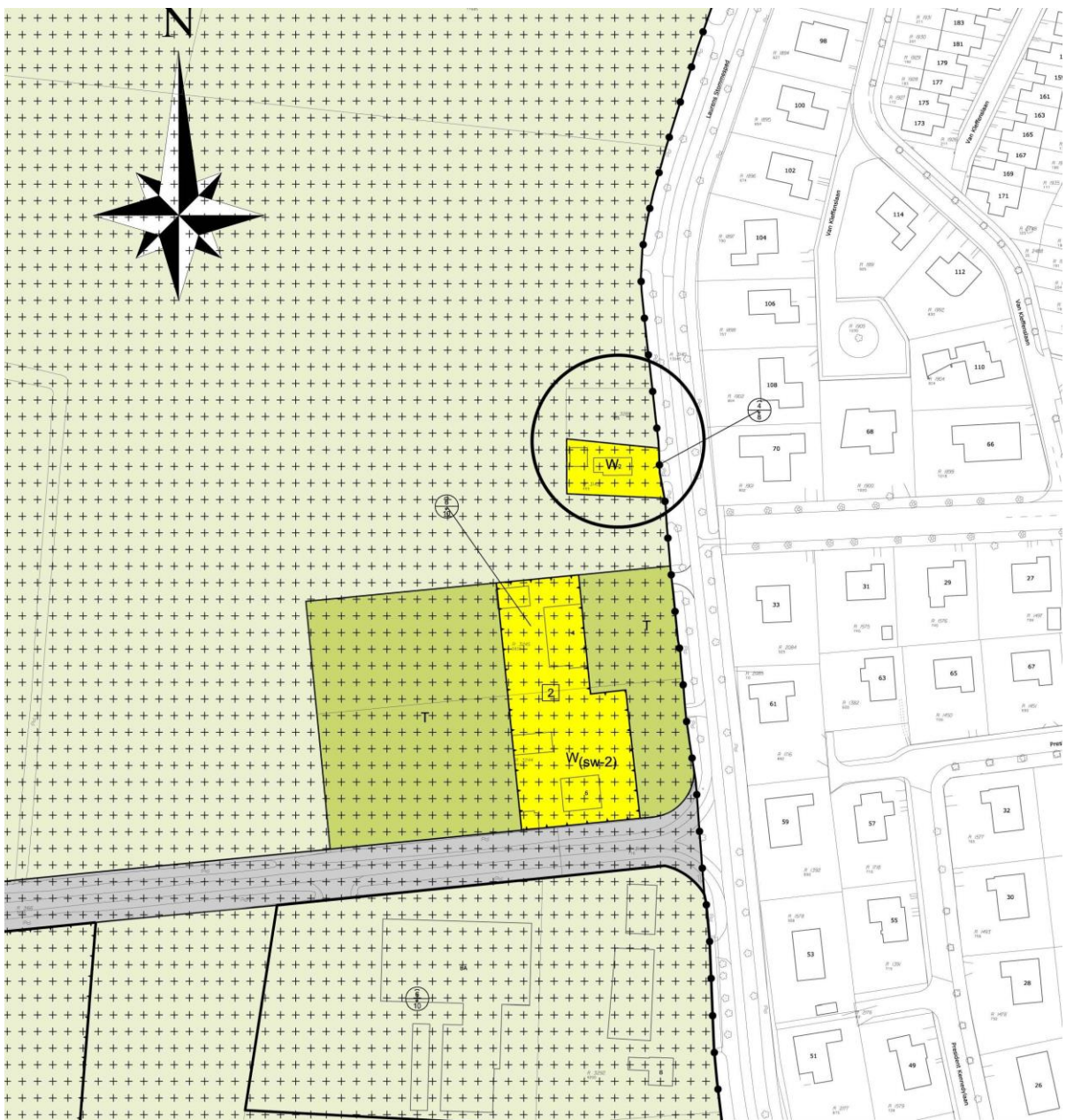
Hoofdstuk 2. Locatie en project

2.1 Ligging plangebied

De locatie van de voorziene woning is net gelegen in het buitengebied van Middelburg aan het Laurens Stommepad 2. Deze B-weg vormt de grens aan de westzijde van de woonwijk Griffioen.

2.2 Geldend bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Middelburg Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2009. Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding (plankaart) weergegeven (*figuur 1. Uitsnede bestemmingsplan*). De onderhavige locatie is op deze kaart omcirkeld.



Figuur 1. Uitsnede bestemmingsplan

De woning zal gedeeltelijk worden gerealiseerd op de bestemming “Wonen”, maar is voor een groter gedeelte voorzien op gronden met de bestemming A-L. Het realiseren van een woning is derhalve in strijd met laatst vermelde bestemming. Om het gewenste gebruik planologisch mogelijk te maken is besloten om een afwijkingsprocedure ingevolge de Wabo te voeren. Deze omgevingsvergunning (projectbesluit) kan bij de actualisering van het bestemmingsplan “Middelburg Buitengebied” worden meegenomen.

2.3 Projectomschrijving

Het project betreft het slopen van een bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning aan het Laurens Stommespad 2 te Middelburg.

De huidige te slopen woning is een kleine voormalige arbeiderswoning die afgelopen jaren tot juni 2013 werd verhuurd. Vanaf juli 2013 staat de woning leeg. De woning heeft achterstallig onderhoud en kan niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Verder heeft deze woning geen cultuur historische waarde en is het ook geen monument (*zie foto's 1, 2 en 3*).

De nieuw te bouwen woning wordt gelijkvloers gebouwd en krijgt een levensloopbestendig uitvoering. Op de begane grond worden een woonkamer, keuken, badkamer, drie slaapkamers en een inpandige garage gerealiseerd. De oppervlakte van de woning wordt 167 m² (exclusief garage 26 m²) en de inhoud is ongeveer 650 m³ (eveneens exclusief garage en uitgaande van een hoogte van de woning van 3,9 m).

Argumenten om medewerking te verlenen zijn het gegeven dat er geen ruimtelijke bezwaren tegen het bouwplan bestaan en dat de verbouwing bovendien als opwaardering van het huidige straatbeeld kan worden beschouwd. Er wordt immers een detonerend gebouw (huidige woning) gesloopt en vervangen door een qua uitvoering bescheiden. Verder maakt de realisering van de nieuwe woning deel uit van een koopovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente betreffende grondverkoop, waarmee laatstgenoemde partij zich heeft verbonden om planologische medewerking aan de bouw te verlenen.

2.4 Procedure projectbesluit

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onderdeel c van de Wabo kan een omgevingsvergunning, die in strijd is met het bestemmingsplan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor een projectbesluit is een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad vereist. Op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor) heeft de gemeenteraad echter bij besluit van 27 september 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist. Aangezien het bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden in het genoemde besluit behoeft in casu geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd te worden.

Met het onderhavige projectbesluit wordt de gevraagde bouw van de woning planologische mogelijk gemaakt.



Foto 1

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan Zeeland is het provinciaal beleid voor Ruimte, Milieu en Water opgenomen. De belangrijkste doelstellingen daarbij zijn het faciliteren van de economische dynamiek, het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Bestaande burgerwoningen in het buitengebied mogen vervangen worden onder de voorwaarde dat in de planvorming nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan de ruimtelijke kwaliteit (locatie, volume en architectonische/landschappelijke inpassing).

In het poldergebied is de zichtbaarheid van objecten van grote afstand een belangrijk gegeven. De nieuwe woning wordt qua oppervlakte groter, maar wat betreft de hoogte beduidend lager dan de bestaande woning. De woning is aan de rand van het buitengebied gelegen, waardoor het niet van invloed is op het achtergelegen open poldergebied. De woning komt direct aan een weg te liggen met aan beide zijden bermbeplanting. Hierdoor zal de woning niet opvallend aanwezig zijn. Ook omdat een detonerende woning verdwijnt, worden omgevingskwaliteiten versterkt.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Middelburg Buitengebied

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat nieuwe woningen in het buitengebied in beginsel niet zijn toegestaan. Wel maakt dit bestemmingsplan het mogelijk om nieuwe woningen in landelijke bebouwingsconcentraties te realiseren. Overigens is het rechtstreeks toegestaan om een bestaande burgerwoning te verruimen tot 750 m².

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan in overeenstemming is met het actuele beleid, mede gezien het geven dat het volume van de nieuwe woning niet meer dan 700 m³ wordt.

Grondbeleid

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 25 oktober 2007 een koopovereenkomst betreffende bouw- en weiland en bedrijfsgebouwen tot stand gekomen. Als bijzondere voorwaarde is onder artikel 13 lid 4 van deze overeenkomst neergelegd dat de gemeente planologische medewerking zal verlenen die nodig is voor het verkrijgen van een bouwvergunning (omgevingsvergunning) voor de bouw van een nieuwe woning in de plaats van de huidige woning op onderhavige locatie aan de Laurens Stommesweg 53 (Laurens Stommespad 2) te Middelburg.

Welstandscommissie

Het bouwplan voor de woning is op 29 augustus 2013 beoordeeld door de Welstandscommissie. De commissie heeft geoordeeld dat deze woning, aan de rand van de stad, ondanks de afwijkende dakvorm ruimschoots voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is om die reden akkoord bevonden (*figuur 2. Bouwplan*).

Foto 2





Foto 3

Hoofdstuk 4. Sectorale aspecten

Bij een bestemmingswijziging of een afwijking van het bestemmingsplan dienen gewoonlijk sectorale aspecten zoals water, verkeer, flora en fauna, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid onderzocht te worden. Dit is noodzakelijk om te beoordelen of vanuit deze aspecten mogelijk belemmeringen zouden kunnen optreden ten aanzien van de betreffende wijziging of afwijking en om te voorkomen dat de voorgenomen activiteit een belemmering zou kunnen vormen voor eventuele omliggende functies.

Het project betreft zoals aangegeven een beperkte wijziging van het bestemmingsplan, waarbij de fysieke verandering van ondergeschikte betekenis is. De in de directe omgeving reeds aanwezige woningen zullen geen nadeel ondervinden van de nieuw te bouwen woning. Nader onderzoek naar de gevolgen van genoemde sectorale aspecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

Dit afwijkingsbesluit heeft betrekking op de planologische wijziging van een bestemming om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken. Er zijn behoudens de procedurekosten, geen kosten aan verbonden voor de gemeente. De procedurekosten zullen verder wat betreft de activiteit bouwen worden gedekt uit de leges.

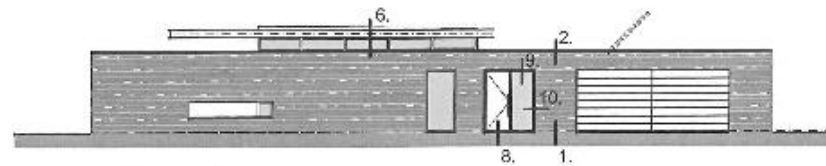
De kosten van het bouwplan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer, waardoor het plan voor de gemeente financieel haalbaar is.

Hoofdstuk 6. Communicatie

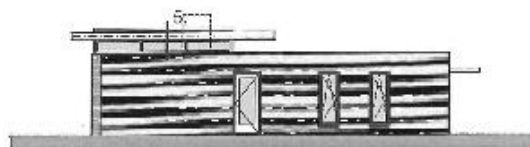
Het projectbesluit is onderdeel van de omgevingsvergunning. De mogelijkheden om beroep in te dienen en/of hoger beroep aan te tekenen zijn dan ook op de gebruikelijke wijze verankerd in de procedure van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7. Conclusie

Gezien het voorgaande kan de conclusie getrokken worden dat er geen reden is om aan te nemen dat de door initiatiefnemer gewenste bouw van de woning in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Vanuit de sectorale aspecten bestaat er geen belemmering voor de voorgestane bouw op de gewenste locatie.



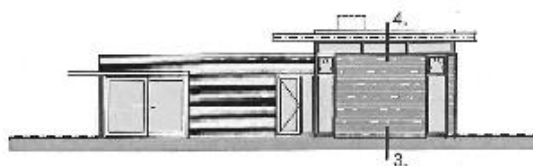
Voorgevel ces:



Rechter zijgevel _{noed}



Achtergevel west



Linker zijgevel ^{2.14}

Figuur 2. Bouwplan