



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 23 november 2022	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 9 februari 2023	registratiecode	: 22B.12291
Commissie	: RO	behandeld door	: [REDACTED]
Portefeuillehouder	: L.A. de Visser	e-mail	: [REDACTED]
		doorkiesnummer	: 0118555218

Onderwerp: Vergroten woning Westhovenseweg 7 te Oostkapelle

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerp-vvvgb) afgeven voor de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het vergroten woning Westhovenseweg 7 te Oostkapelle.
2. Ingeval er geen zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp-vvvgb te beschouwen als de definitieve vvvgb.
3. In het geval er wel zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, dit aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen omdat kostenverhaal middels een overeenkomst is geregeld.

Samenvatting

Een ontwerpbesluit te nemen inhoudende een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning, omdat de aanvraag met ruimtelijke onderbouwing voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Inleiding

Namens de eigenaar van het perceel Westhovenseweg 7 te Oostkapelle is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van de woning door het toevoegen van de bestaande schuur aan de woning, voorzien van een nieuw tussenlid.

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop gebaseerde herzieningen de bestemming Wonen met de nadere aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming is binnen het bouwvlak één woning toegestaan met een maximale oppervlakte van 750 m³ en 200 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Gelet op de aard en omvang van de schuur kan deze niet aangemerkt worden als een aan- en uitbouw of bijgebouw, waardoor de schuur wordt toegerekend tot de woning, waardoor er een woning ontstaat groter dan 750 m³.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke

onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, flora en fauna, archeologie, landschappelijke inpassing, de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader.

Nu de omgevingsvergunning alleen door het college mag worden verleend als uw raad, heeft verklaard dat er tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen bestaan, verzoeken wij uw raad op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning en in te stemmen met de bijgevoegde ontwerp-vvgb.

Een verklaring van geen bedenkingen kan overigens alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Wat willen we bereiken

Een goede invulling van de bestaande bebouwing.

Argumenten

1.1 Vergroten van de woning is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop gebaseerde herzieningen

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop gebaseerde herzieningen. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' is toegestaan: de huisvesting van personen in de bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij één woning is toegestaan tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangeduid.

Aangevraagd wordt om de bestaande schuur geheel te verbouwen tot woning, waarbij de bestaande woning door middel van een tussenlid verbonden wordt met de tot woning verbouwde schuur. Gelet op de aard en omvang van de tot woning te verbouwen schuur wordt dit gebouw aangemerkt als hoofdgebouw, zijnde de woning. Omdat na verbouwing van de schuur een woning ontstaat die een grotere inhoud heeft dan 750 m³, is de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Het verlenen van medewerking is mogelijk met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure.

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken. De enige mogelijkheid om medewerking te verlenen is met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure. De inhoudsmaat voor nieuwe woningen in het buitengebied is 750 m³. De nu aangevraagde woning heeft een inhoud van 2024 m³. Met aanvrager zijn we in overleg getreden om een oplossing te vinden om optimaal gebruik te maken van de bestaande bebouwing. Afgesproken is om te gaan voor een kwaliteitswinst. Dit heeft erin geresulteerd dat de eigenaar de minicamping zal inleveren en alle bestaande bebouwing met uitzondering van de nieuwe ontstane woning zal slopen. Dit is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zal de aanduiding 'kleinschalig kamperen' worden verwijderd van de verbeelding.

1.3 De afwijkingsprocedure starten, nadat er door middel van een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Aanvrager heeft door middel van bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Versnelling van de procedure

Indien er geen zienswijzen worden ingediend die leiden tot aanpassing van het plan of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing, zijn er geen redenen om uw raad nog het definitieve besluit over de verklaring van geen bedenkingen te laten nemen. Er zijn immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling kunnen veranderen. De omgevingsvergunning kan dan worden verleend. Dit besluit ziet op een mogelijke kortere doorlooptijd van de procedure zonder dat dit ten koste gaat van een juridische juiste afwikkeling.

3. *In het geval er wel zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, dit aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.*

Als er zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, zal de verklaring van geen bedenkingen met de gemeentelijke beantwoording op de zienswijzen, opnieuw aan uw raad worden voorgelegd.

4. *Geen exploitatieplan vaststellen omdat kostenverhaal middels een overeenkomst is geregeld.*

Duurzaamheid

De bestaande bebouwing zal worden verbeterd.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Uitgebreide afwijkingsprocedure is voor risico van de aanvrager

Op verzoek van aanvrager is de procedure tot wijziging van de agrarische bestemming gevoerd. Nu door aanvrager een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend die niet voldoet aan de regels van de woonbestemming en afwijkt van hetgeen is besloten op het ingediende principeverzoek, is het voor risico van de aanvrager dat er een uitgebreide afwijkingsprocedure moet worden gevoerd. Deze procedure zal nog enige maanden in beslag nemen.

1.2 Ongewenste precedentwerking

Het verlenen van medewerking aan dit bouwplan mag geen vrijbrief zijn voor percelen met een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf om meer bebouwing te realiseren. Dit zijn namelijk al percelen die gekenmerkt worden door meer bebouwing dan toegestaan volgens de geldende bouwregels behorende bij de woonbestemming. Veelal staan er grote schuren, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, op de percelen.

Elke aanvraag om omgevingsvergunning zal op zijn eigen merites beoordeeld worden, waarbij het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering en er moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij geldende bouwregels.

1.3 *Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.*

1.4 *Indien u besluit om geen ontwerp-vvgb af te geven, dan kan het bouwplan geen doorgang vinden.*

Geld

Investering

--

Structureel

--

Incidenteel

Met de initiatiefnemers is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan waarmee kosten en eventuele planschade worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan wordt hiermee overbodig

Uitvoering

Na afgifte van de ontwerp-vvgb zullen de volgende stappen uitgevoerd worden:

- bekendmaking van de ter inzage legging van de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning in de Staatscourant en het Gemeenteblad.
- De ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning worden met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd.
- Gedurende de termijn van ter inzage legging kan iedereen zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.
- De overlegpartners zullen worden geïnformeerd over de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Communicatie

Openbaar.

De initiatiefnemers worden schriftelijk geïnformeerd.

Bijlagen (met Corsa nummer)

- ontwerpbesluit Verklaring van geen bedenkingen (22B.12336)
- ruimtelijke onderbouwing (22B.12340)
- aanvraag omgevingsvergunning (22B.12910)
- bestaande situatie (22B.12911)
- nieuwe situatie (22B.12912)

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris wnd.,

drs. W.A. Atsma

de burgemeester,

mw. drs. F.J. Schouwenaar

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier,



Mw. mr. A.W.L. Piersma

de voorzitter,



mw. drs. F.J. Schouwenaar