



Corsanr. 17B.03512

BESLUIT

WIJZIGINGSPLAN NOORDWEG 33A OOSTKAPELLE

Burgemeester en wethouders van Veere;

gezien het verzoek van de familie Korshuize, wonende Brouwerijweg 38A, 4356 AN Oostkapelle, met de daarbij overgelegde bescheiden, om het bestemmingsplan Buitengebied te wijzigen door de agrarische bestemming van het perceel Noordweg 33A te Oostkapelle te wijzigen in een woonbestemming;

overwegende dat:

- het perceel Noordweg 33A volgens het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch – kwekerij", de dubbelbestemming "Waarde archeologie -3" met de gebiedsaanduidingen "Vrijwaringszone – molenbiotoop", "Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied", "Zone nieuwe landgoederen en landschapscamping", "Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon" en "Geluidzone – weg" heeft verkregen;
- ter plaatse geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf;
- het college bevoegd is om op grond van artikel 4.7.9 van de planvoorschriften en het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de Agrarische bestemming met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – kwekerij" te wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf"; mits:
 - a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen niet wordt vergroot;
 - b. de aanwezige goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet wordt gewijzigd;
 - c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- met een ruimtelijke onderbouwing het verzoek aan alle voorwaarden voldoet en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- ons voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen op de voorgeschreven wijze is gepubliceerd;
- het verzoek in verband hiermee gedurende 6 weken vanaf 1 juni 2017 t/m 12 juli 2017 ter inzage heeft gelegen;
- tijdig een zienswijze is ontvangen;
- naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen het volgende wordt overwogen:

Samenvatting zienswijze:

Er is sprake van een privaatrechtelijke belemmering die zich verzet tegen een definitieve vaststelling van het ontwerp. De grenzen van het ontwerp strekken zich uit tot op of in het gebied dat in eigendom toebehoort aan belanghebbende. Hiermee is het perceel van

belanghebbende ten onrechte in de planologische wijziging betrokken. Bovendien wordt hiermee inbreuk gemaakt op zijn eigendomsrecht.

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat het huidige woongebruik strijdig is met de gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Dat is echter geen vaststaand feit. Wonen is namelijk een functie die hoe dan ook daar zou plaatsvinden omdat het perceel al voorziet in de langere aanwezigheid van een woning.

In het bestemmingsplan is geen nadere omschrijving opgenomen van de in artikel 20 opgenomen specifieke aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf. Zodoende kan niet uitgesloten worden dat zich in de toekomst binnen dit plangebied toch ontwikkelingen gaan voordoen die alsnog aan de woonbestemming in de weg kunnen staan en daarbij invloed op de naburige omgeving kunnen veroorzaken. Betrokkene heeft signalen opgevangen die erop kunnen wijzen dat toch meer activiteiten in ontwikkeling zijn op het perceel waarvan het de vraag is of deze zich kunnen verhouden met een woonbestemming.

Beantwoording

Op de verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan is de begrenzing van het perceel Noordweg 33A te Oostkapelle inderdaad niet juist aangegeven. De begrenzing is dan ook aangepast.

Het perceel Noordweg 33A heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch – kwekerij". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Dit betekent dat de woning als bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf gebruikt dient te worden. Omdat de familie Korshuize geen agrarisch bedrijf uitoefent is het bewonen van de bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming aan te merken als strijdig gebruik. In verband daarmee is het noodzakelijk de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch gebruik".

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven zal, nadat de bestemming is gewijzigd, de tweede fase, de Nieuwe Economische Drager, doorlopen worden ten behoeve van het realiseren van een theetuin. Hiervoor zal dus een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

B e s l u i t e n :

1. de op het perceel Noordweg 33A te Oostkapelle van kracht zijnde bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch – kwekerij" te wijzigen in de bestemming Wonen met de functieaanduiding "Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf".
2. De verbeelding is zodanig aangepast dat het besluit alleen voorziet op het perceel Noordweg 33A te Oostkapelle.
3. Aan het plangebied de planidentificatie NL.IMRO.0717.0116WPNoordBgb-VG01 wordt toegevoegd.
4. Voor de regels bij de gewijzigde bestemmingslegging, wordt terugverwezen naar het moederplan. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan "Buitengebied Veere", zoals vervat in de dataset met planidentificatie

NL.IMRO.0717.0016BPBGAP-VG01 en NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG01 met de
bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn van toepassing.

Domburg, 8 augustus 2017

Burgemeester en wethouders van Veere,
De secretaris, de burgemeester,