



ZIENSWIJZENNOTA

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

1^e 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,

Voorzitter,

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.

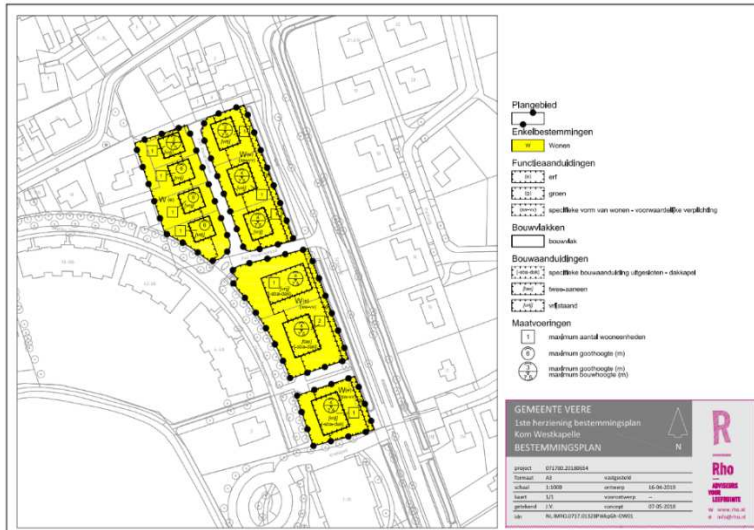
⁴ Omgevingsvergunning d.d. 02-02-2018, VH-2017-0525.

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

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

1.2 Plangebied

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 Gemeentebblad 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.0717.0132BPWkpGh-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.

	<u>Zienswijze</u>	<u>Datum ontvangst</u>	<u>Gedateerd</u>
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-één 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 klemmt 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 bouw kavels 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 bouw kavels 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 bouw mogelijkheid 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 bouw kavels 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 bouw kavels.

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 bouw kavels 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 bouw kavels.

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 tuingrund. 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 bouw kavels 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 bouwkevels 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 bouwkevels 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 bouwkevels 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 bouwkevels van indiener in totaal 7 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Hetgeen indiener stelt, dat de bij de planvorming de vraag 'vrijstaande woningen of twee-onder-een 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 bouwkevels 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 rechtsvoorganger 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 werkbestek (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 werkbesteding 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 werkbesteding 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 werkbesteding 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 bouwkvavels 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 dichter 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 bouwkvavel 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 kvavel. 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 bouwkvavel. Het college deed hiervan kennisgeving in het Gemeentebld 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 kvavel 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 Gemeentebld 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 bouwkvavel (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 'Kom 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 afwijkmogelijkheid. 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:

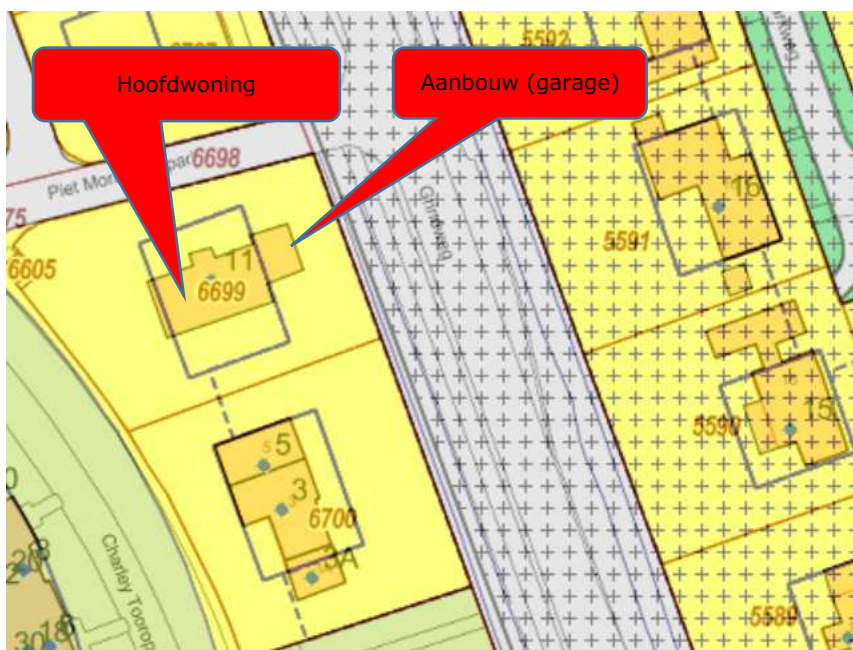
1. De kortste afstand aan de zijde Parkweg is de afstand vanaf de aanbouw (garage). Dat is 48 meter.
2. De breedte van de woning, inclusief aanbouw (garage) aan de zijde Parkweg is 10,4 meter.
3. De lengte van de woning is 17 meter (exclusief aanbouw/garage).
4. De goothoogte van de woning aan de zijde 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 bouwkvavel. 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 werkbested 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 werkbestek⁴⁹. Dit neemt niet de weg dat deze ruimtelijke verplichting rust op de bouwkvavels, 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 bouwkvavels 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 '1^e 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 bouwkveld (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 werkbetek 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

-