

Rapport zienswijze & ambtshalve aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan Bouwlust III, Aagtekerke

Corsanummer: 22B.09157

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bouwlust III, Aagtekerke is opgesteld door de gemeente Veere. Het plangebied valt binnen de bestemmingsgrenzen van Kom Aagtekerke en heeft momenteel de bestemmingen Agrarisch en Recreatie – Dagrecreatie. Voorliggend bestemmingsplan 'Bouwlust III, Aagtekerke' vormt het juridisch planologisch kader voor het realiseren 19 woningen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Bouwlust III, Aagtekerke heeft van 30 juni tot en met 10 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen worden in dit rapport samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen en een conclusie.

Zienswijze 1

Bij mail van 10 augustus 2022 diende indiener een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. De behoefte naar woningbouw in Bouwlust III Aagtekerke is onderzocht in april 2021. Dit is anderhalf jaar geleden. De situatie is sindsdien erg veranderd. De bouwprizen en hypotheekrente zijn gestegen.
2. Een deel van de mensen die in april 2021 hun wensen bij de gemeente kenbaar hebben gemaakt zijn overgegaan tot het aankopen van een bestaande woning.
3. Indiener had in april 2021 de wens een vrijstaande woning te bouwen. Deze wens is inmiddels gewijzigd. Indiener wenst nu een twee-onder-een-kap woning op een kleiner perceel te bouwen.
4. Indiener stelt dat het plan, met uitzondering van de rijwoningen, enkel mogelijkheden biedt aan mensen met een hoog inkomen. Het gevolg is dat er huizen gebouwd worden voor mensen uit de randstad en eigen inwoners geen kans krijgen.

Overwegingen

1. De situatie is in de afgelopen anderhalf jaar inderdaad gewijzigd. Daarom herzien we de woningbouwprogrammering voor Bouwlust III, Aagtekerke. We vervangen vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied door zes twee-onder-een-kap woningen. Met deze wijziging van het plan kunnen we beter invulling geven aan de landelijke roep meer woningen toe te voegen, sluiten we aan op het concept programma Wonen en geven we invulling aan de zienswijzen.
2. Het ophalen van woningbehoefte is een momentopname. Het is risico dat respondenten tijdens uitwerking van de plannen een woning elders kopen bestaat altijd.
3. Zie overweging 1. Het plan voor Bouwlust III, wordt gewijzigd.

4. Zie overweging 1. Met het vervangen van vier vrijstaande woningen door zes twee-onder-een-kap woningen verwachten we beter invulling te geven aan de behoeften van onze Veerse inwoners.

Conclusie

Mede op basis van de zienswijze wordt het plan voor Bouwlust III, Aagtekerke aangepast. We vervangen vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied voor zes twee-onder-een-kap woningen. Wat indiener betreft is zijn zienswijze naar tevredenheid afgehandeld.

Zienswijze 2

Bij mail van 14 juli 2022 diende indiener een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. Indiener stelt de keuze voor 14 vrijstaande woningen ter discussie. Hij vraagt zich af waarom er geen kavels ter grootte van 300 m² met twee-onder-een-kap woningen beschikbaar worden gesteld.

Overwegingen

1. Zie overwegingen zienswijze 1. We vervangen vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied door zes twee-onder-een-kap woningen. De kavels zijn circa 300 m² groot.

Conclusie

Mede op basis van de zienswijze wordt het plan voor Bouwlust III, Aagtekerke aangepast. We vervangen vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied voor zes twee-onder-een-kap woningen.

Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing 1

We vervangen vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied door zes twee-onder-een-kap woningen. De goot- en nokhoogtes wijzigen niet ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Stedenbouwkundig gezien kan met de realisatie van zes tweekappers eenzelfde ruimtelijke uitstraling van de rand van Aagtekerke worden bereikt als met vrijstaande woningen. De kwaliteitseisen zijn opgenomen in het, aan het bestemmingsplan gehechte, beeldkwaliteitsplan. Doordat de twee-onder-een-kap woningen aan de noordzijde van het plangebied worden gerealiseerd worden belangen van derden, i.c. omwonenden niet onevenredig geschaad. In de bouwregels wordt het volgende gewijzigd.

Aan de bouwregel in artikel 5.2.2. wordt een sublid toegevoegd:

d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden hoofdgebouwen aan ten hoogste één zijde gebouwd;

Aan de bouwregel in artikel 5.2.2. lid f wordt toegevoegd:

1. 'twee-aaneen': aan één zijde 3 m;

Aan de bouwregels in artikel 5,2,3, wordt als volgt gewijzigd:

c. de voorgevel van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw dient ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden

De bouwregel in artikel 5.2.5. wordt als volgt gewijzigd:

b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' kan uitsluitend worden verleend indien op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd waarvoor de volgende maatvoeringseisen gelden:

1. langsparkeervakken dienen minstens 2,5 breed en 5,5 meter lang te zijn;
2. haakparkeervakken dienen minstens 2,5 breed en 5 meer lang te zijn.

De bouwregel in artikel 5.3.3. wordt als volgt gewijzigd:

Het gebruiken of laten gebruiken van een woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' is slechts toegestaan indien op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.



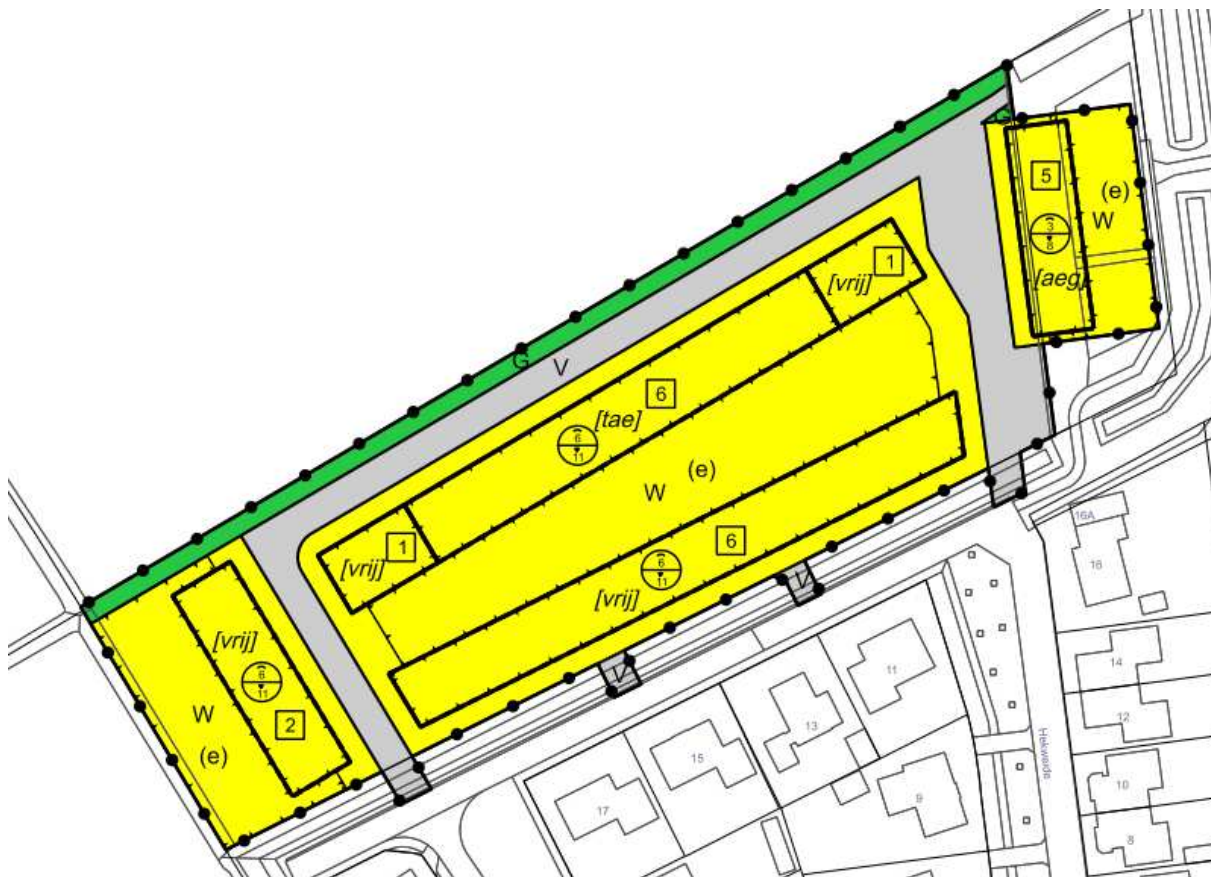
Figuur 1 Aangepast plan Bouwlust III, Aagtekerke



Figuur 2 Oud plan Bouwlust III, Aagtekerke

Aanpassing 2

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het vastgestelde bestemmingsplan ambtshalve op één onderdeel gewijzigd. Na de terinzagelegging is gebleken dat de verkeersbestemming nog niet volledig aansloot op de Hekweide en de Agathastraat. Dit is opgelost door het bestemmingsplangebied op deze locaties ondergeschikt te vergroten. Met deze ambtshalve wijziging is de ontsluiting van het plangebied juridisch-planologisch correct geregeld. Het betreft een wijziging van de verbeelding.



Figuur 3 Gewijzigde verbeelding