

Zeeland, 9 juli 2020
Verzonden: 9 juli 2020
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2019-0138
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg
Heijtmorgen 14 in Reek



Aan: H.J.J. Hendriks
Heijtmorgen 12
5375 AN REEK

Geachte heer Hendriks,

Op 30 oktober 2019 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een detailhandelsbestemming op de percelen Heijtmorgen 14 en 14a in een woonbestemming voor het bouwen van een woning aan het adres Heijtmorgen 14 in Reek. Gelet op de door u ingediende stukken gaat het verzoek om vooroverleg om de volgende activiteiten:

- bouw
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Principebesluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen. Hieronder geven wij onze overwegingen aan.

Bestemmingsplan

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, zijn gelegen in de bestemmingsplannen 'Kom Reek' en 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'.

1. *'Kom Reek'*
Op deze gronden zijn de enkelbestemming 'Detailhandel' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' van toepassing. De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.
2. *'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'*
De aanvraag is niet in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

De activiteit waarop uw plan betrekking heeft, is in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Kom Reek'. Concreet is uw plan strijdig met artikel 6.1, dat voorschrijft dat de gronden bestemd zijn voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt en het wonen in een bedrijfswoning. Het bewonen van een burgerwoning is hierbij niet toegestaan.

Er kan alleen via een bestemmingsplanwijziging meegewerkt worden aan het plan om de detailhandelsbestemming weg te bestemmen en te wijzigen in wonen.

- Zie blad 2 -

Bijlagen: Factuur
In afschrift aan: MvB / Fin / omgevingsloket@kantoorprincen.nl
Beh. ambtenaar: S. van der Burgt

Motivatie*Woonvisie/ woonbeleid*

Op basis van de woonvisie en woningbouwprognoses is er kwantitatief ruimte voor het ontwikkelen van woningen in de kern Reek. Kwalitatief gezien is er vooral vraag naar starterswoningen en senioren/levensloopbestendige woningen. In de structuurvisie is het perceel aangeduid als 'woonbuurt'. De bestaande detailhandelsfuncties zijn daarin niet meer gewenst. Daarbij is een levensloopbestendige woning goed in te passen in de volkshuisvestelijke opgave voor Reek. Hierbij moet wel worden uitgegaan van een woning rond € 300.000,-. Indien een hogere prijsklasse is gewenst dan moet er wel een aantoonbare meerwaarde zijn, zoals duurzaamheid of een aantoonbare doorstroom, die de hogere prijs rechtvaardigt. U dient dan in de toelichting van het bestemmingsplan te motiveren dat er, ondanks de hogere prijsklasse, een duidelijke meerwaarde is om het plan doorgang te laten vinden. In de te sluiten anterieure overeenkomst zal de prijsklasse en typologie van de woning worden vastgelegd.

Woon- en leefklimaat

De bestaande detailhandelsbestemming is gelegen tussen gronden met overwegend de bestemming wonen. De bestaande bedrijfsbebouwing op de percelen Heijtmorgen 14 en 14a ligt verder naar achteren. Het weghalen van deze detailhandelsbestemming zorgt voor een beter woon- en leefklimaat in de omgeving. Door de bouw van een woning in plaats van het bestaande bedrijfspand en het tevens slopen van een gedeelte van de bebouwing op het perceel Heijtmorgen 14a wordt het totale bebouwde oppervlak op beide percelen verkleind.

Bebouwd oppervlak

Het bestaande bedrijfsgebouw bij Heijtmorgen 14 wordt geheel gesloopt. Na sloop wordt op dit gedeelte een kleinere levensloopbestendige woning gerealiseerd. De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen op de bestemming detailhandel bij Heijtmorgen 14a bedraagt 171m². De te slopen oppervlakte aan bebouwing bedraagt 75m². Hierdoor blijft in de nieuwe situatie 96m² aan bebouwing over. In het bestemmingsplanregels bij de bestemming wonen is maximaal 80m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. Dat betekent dat de nieuwe situatie 171-75=96m² in strijd is met de huidige bestemmingsplanregels voor wonen. De overschrijding bedraagt 16m². Het verdwijnen van de detailhandelsbestemming en een groot deel van de bestaande bedrijfsbebouwing heeft een dusdanige meerwaarde dan de 16m² extra bebouwing boven de in de bestemmingsplanregels opgenomen 80m². Dit dient in de bestemmingsplanregels expliciet opgenomen te worden.

Stedenbouwkundig advies

Stedenbouwkundig is er een negatief advies afgegeven waarbij is aangegeven dat het realiseren van een woning op een relatief krappe plek achter op het perceel tussen de woningen niet wenselijk is. Ondanks het negatieve stedenbouwkundig advies wordt toch voorgesteld om mee te werken aan het plan. Het weg bestemmen van de detailhandelsbestemming waarbij bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en minder bebouwing over blijft na de bouw van de woning heeft een dermate meerwaarde. Daarnaast is vanuit beleid gewenst om te kijken naar inbreidingslocaties om de druk op de woningmarkt te verlichten. In de uitwerking dient het door de stedenbouwkundige nog beoordeeld te worden.

Verkeer en parkeren

Het plan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen het plan is aan de voorzijde voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Hiermee voldoet het plan aan de normen van het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' dat op 27 juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. De parkeerplaatsen moeten voor de

ingebruikname van de woning zijn gerealiseerd en daarna in stand worden gehouden. Belangrijk is dat in het geheel gekeken dient te worden naar het parkeren van de bestaande naastgelegen woningen en of dit mogelijk op een andere manier ingevuld kan worden waardoor de parkeerdruk wordt verspreidt.

Welstand

Voor het plan is 'Welstandsniveau 2' van toepassing. Op 6 februari 2020 is het plan door de welstandscommissie getoetst. De commissie constateert dat zij niet gaat over de stedenbouwkundige inpassing of bestemmingswijziging. Wel kan gesteld worden dat er – indien de nieuwbouw zoals aangegeven qua hoofdvorm niet zal afwijken van de bestaande bebouwing – vanuit redelijke eisen van welstand geen principiële bezwaren tegen deze transformatie/herbouw bestaan. Wel vraagt de commissie aandacht voor de vergroeningsmogelijkheden van het voorterrein die zich vanwege deze transformatie mogelijk voordoen.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Afwijken van het bestemmingsplan kan schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) tot gevolg hebben. Die schade moet op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarom zult u een planschadeovereenkomst moeten ondertekenen.

Anterieure overeenkomst

U zult een anterieure overeenkomst met de gemeente moeten sluiten. In deze anterieure overeenkomst zullen onder andere het kostenverhaal, de typologie en prijsklasse van de woning en het hiervoor genoemde verhaal van de planschade worden vastgelegd.

Conclusie

Zoals hierboven aangegeven zijn wij bereid om medewerking te verlenen door middel van het wijzigen van het bestemmingsplan. Hiervoor dient u een bestemmingsplan op te laten stellen. De kosten hiervoor en van eventuele bijkomende onderzoeken en de leges zijn voor uw Rekening. Belangrijk is dat hierbij een uitgebreide omgevingsdialoog moet worden gevoerd en overeenstemming met de eigenaren van Heijtmorgen 14a wordt overlegd.

Houdbaarheid

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt vastgesteld.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

Voor de volledigheid attenderen wij u er op dat vanaf 2022 de Omgevingswet in werking treedt. In de omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door een omgevingsplan

Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor 1 januari 2022 ter inzage liggen mogen, na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, nog als bestemmingsplan worden vastgesteld. Na deze datum dient het een omgevingsplan te zijn.

Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 409,25 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met mevrouw S. van der Burgt. U kunt haar bereiken op telefoonnummer 0486-458262 of via e-mailadres stefanie.vandenburgt@landerd.nl.

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
Afdeling Ruimte
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving.



A.M.T. van Erp