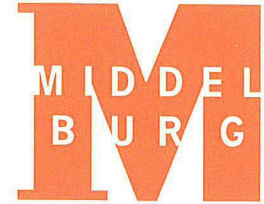


Gemeente Middelburg  
Leefomgeving

Kanaalweg 3  
Postbus 6000  
4330 LA Middelburg

Tel 14 0118  
Fax (0118) 623 717  
info@middelburg.nl  
www.middelburg.nl



Lokale Partij Middelburg  
De heer E. de Graaf  
Postbus 6000  
4330 LA Middelburg

uw kenmerk	uw brief van 17 mei 2019	ons kenmerk 216103	bijlage(n)
contactpersoon Tom de Koster	doorkiesnummer (0118) 675.231	datum 6 augustus 2019	datum verzending

onderwerp  
Beantwoording schriftelijke vragen 'Quarleshavenstraat'

Geachte heer De Graaf,

U heeft schriftelijke vragen gesteld ex. artikel 41 RVO over de bouwkvavel Quarleshavenstraat 26 in Nieuw- en Sint Joosland. In deze brief beantwoorden wij deze vragen.

*Vraag 1: Is het college van mening dat het aanpassen van een vrije kavel naar een twee-onder-één kap woning aan de Quarleshavenstraat 26 een ingrijpende aanpassing is die met een buitenplanse ontheffing kan worden gerealiseerd?*

Antwoord: Nee. Een buitenplanse ontheffing (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo) is een vergunning waarbij de wetgever categorieën van gevallen heeft aangegeven waarin van de buitenplanse ontheffing gebruik kan worden gemaakt. De buitenplanse ontheffing is ook wel bekend als de 'kruimelgevallenregeling'. Dit is een relatief vaak gebruikte procedure.

De procedure die gevolgd is voor de realisatie van een twee-onder-één kap woning aan de Quarleshavenstraat 26 is de procedure ex. artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wabo gevolgd. Dit heet de buitenplanse afwijking, ook wel bekend als projectbesluit. Dit is ten opzichte van de kruimelgevallenregeling een uitgebreide procedure.

*Vraag 2: Is het college het eens dat de gemeenteraad in het kader van de actieve informatieplicht had moeten informeren over deze procedure en het college zo nodig een standpunt mee had kunnen geven over het collegebesluit?*

Antwoord: Nee, bij besluit van 27 september 2010 heeft u als gemeenteraad van Middelburg besloten om conform het bepaalde in artikel 6.5 lid 3 Besluit Omgevingsrecht te verklaren dat geen verklaring van geen

**onderwerp**

Beantwoording schriftelijke vragen 'Quarleshavenstraat'

bedenkingen benodigd is voor bouwprojecten binnen de bebouwd gebied tot ten hoogste twintig woningen. Dit besluit is genomen zonder voorbehoud dat wanneer eventuele zienswijzen worden ingediend, de raad alsnog dient te worden geïnformeerd. Besluitvorming heeft plaats gevonden conform dit raadsbesluit;

*Vraag 3: Is het college voornemens de raad alsnog te informeren en inzage te verstrekken?*

Antwoord: De zienswijzen, het zienswijzerapport en het collegebesluit zijn bij deze beantwoording gevoegd.

*Vraag 4: Is het college van mening dat een correcte afweging is gemaakt van alle betrokken belangen, dus niet alleen de belangen van de aanvrager, maar juist ook de belangen van de eigenaren van de direct aangrenzende percelen?*

Antwoord: Ja.

*Vraag 5: Is het college er mee eens dat wanneer de belangen van derden te veel worden geschaad, zij niet mee moeten werken aan een ontwikkeling? Waarom wordt dan toch medewerking verleend aan deze ontwikkeling, terwijl de belangen van het naastgelegen perceel aan de Quarleshavenstraat toch worden geschaad.*

Antwoord: Niet ontkend wordt dat het plan invloed heeft op de privacy van het naastgelegen perceel. Opgemerkt wordt dat in de geldende planologische situatie er ook een woning gebouwd mag worden welke invloed zal hebben op de privacy van het naastgelegen perceel. Ook de (bestaande) woningen aan de andere zijden van het perceel hebben invloed op de privacy van het naastgelegen perceel. De te bouwen woning kent een beperkte goothoogte van drie meter en een nokhoogte van zeven meter. De invloed op de privacy is daarmee gering en niet een onevenredige verslechtering ten opzichte van de geldende planologische en feitelijke situatie.

*Vraag 6: De gemeente raad de aanvrager aan om vooraf te overleggen met zijn burens, dit heeft niet plaats gevonden. Heeft het college hier in haar afwegingen rekening mee gehouden?*

Antwoord: Benadrukt wordt dat de aanvrager/ontwikkelaar vooraf wel degelijk heeft gesproken met de burens op het perceel Quarleshavenstraat 28. Dit heeft zowel op het gemeentehuis, als buiten de gemeente om plaats gevonden. In haar afweging om al dan niet medewerking te verlenen aan dit initiatief baseert het college zich vooral op ruimtelijke en juridische gronden.

*Vraag 7: Waarom is er tijdens het hele voortraject door de gemeente geen overleg gevoerd met direct betrokkenen, meer bepaald de eigenaar van Quarleshavenstraat 28. Deze heeft per toeval moeten vernemen.*

Antwoord: Er heeft in het voortraject en tijdens de procedure juist meerdere malen overleg plaats gevonden tussen de gemeente en de eigenaar van de Quarleshavenstraat 28. Zowel ambtelijk (n het voortraject), als bestuurlijk (tijdens de procedure). Voordat de procedure is opgestart zijn zowel de ontwikkelaar als de eigenaar van Quarleshavenstraat 28 gezamenlijk uitgenodigd op het gemeentehuis voor toelichting en overleg. Na dit overleg is er overigens ook nog onderling contact geweest.

**onderwerp**  
Beantwoording schriftelijke vragen 'Quarleshavenstraat'

*Vraag 8: Kan het college bevestigen dat er in 2017 diverse vergelijkbare verzoeken zijn geweest voor de bouw van een twee-onder-één kap woning voor percelen aan de Quarleshavenstraat en dat deze verzoeken zijn afgewezen? Waarom is het op het perceel Quarleshavenstraat 26 wel inpasbaar en op andere percelen niet?*

Antwoord: Het klopt inderdaad dat er voor een braak liggend perceel met het toekomstig huisnummer 34 een verzoek is ingediend voor de bouw van een twee-onder-één kap woning en dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt is afgewezen. Het verschil tussen het perceel 26 en 34 zit hem in het feit dat er op 26 sprake is van een hoekperceel. De twee-onder-één kap woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, omdat de woning een kwartslag wordt gedraaid en wordt georiënteerd op de Sloehavenstraat. De kop van de woning ligt gesitueerd aan de Quarleshavenstraat. Vanaf het buitengebied gezien, toont dit niet als een twee-onder-één kap woning, dit past beter in het straatbeeld van de Quarleshavenstraat. Tevens is er sprake van inpandige garages, waardoor er geen sprake is van één gebouw, zonder losse, of aangebouwde bijgebouwen.

*Vraag 9: Kan het college bevestigen of er in de verkoopvoorwaarden staat aangegeven dat de uit te geven percelen privaatrechtelijk uitsluitend bestemd zijn voor eigen bewoning? En indien dat het geval is de percelen verkocht zijn aan twee privaatrechtelijke partijen?*

Antwoord: Nee, beide veronderstellingen zijn niet correct.

*Vraag 10: Is deze procedure niet in strijd met de volgende ambitie uit het werkprogramma van het college: Wij gaan de dialoog met inwoners open, transparant en zonder het 'eigen gelijk' aan. Een kans en uitdaging voor gemeente en inwoners'?*

Antwoord: Er hebben voor, tijdens en na de procedure meerdere gesprekken plaats gevonden met zowel de ontwikkelaar, als de bewoners van het perceel van het perceel Quarleshavenstraat 28. Er is uitvoerig open en transparant dialoog gevoerd. Ondanks dat bewoners van het perceel 28 het niet eens zijn met het besluit van de gemeente, vinden wij niet dat er sprake is van 'eigen gelijk'. Er heeft een verantwoorde ruimtelijke afweging plaats gevonden voor deze ontwikkeling. Niet ieder bezwaar bij ruimtelijke procedures leidt tot het afblazen van een nieuwe ontwikkeling.

*Vraag 11: Is het college het waard dat de eigenaar van het naastgelegen perceel een beroepsschrift indient bij de rechtbank?*

Antwoord: De bezwaarmakers maken gebruik van hun recht om in beroep te gaan. Dit is onderdeel van een ruimtelijke procedure. Bij voorkeur proberen we een beroepsgang te voorkomen, maar indien het verschil van inzicht fundamenteel is, dan kan dit leiden tot een beroepsgang.

*Vraag 12: Is het college bereid om alsnog in gezamenlijk overleg met betrokken partijen tot een constructieve oplossing te komen, die recht doet aan beide partijen? Zowel de ontwikkelaar, als de eigenaar van het naastgelegen perceel zouden in kunnen stemmen met het kwartslag draaien van de woning, mits het niet leidt tot extra kosten. Wellicht dat over de verdeling van de extra kosten onderling afspraken kunnen worden gemaakt.*

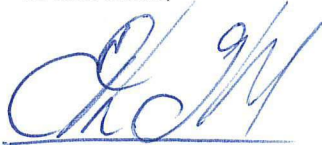
Antwoord: Opgemerkt wordt dat er al diverse malen met zowel ontwikkelaar, als de eigenaar van het naastgelegen perceel is gesproken. Het draaien van het perceel leidt tot een nieuwe procedure, nieuwe ontwerp tekeningen en de woning moet ook gasloos worden gebouwd. De extra kosten lopen hierdoor al

**onderwerp**  
Beantwoording schriftelijke vragen 'Quarleshavenstraat'

snel op in de tienduizenden euro's. Afgevraagd wordt of beide partijen deze kosten willen delen. Als gemeente ligt het niet voor de hand om in financiële zin bij te dragen aan een bouwplan van een ontwikkelaar. Mochten partijen hier afspraken over willen maken onderling, dan zijn wij als gemeente uiteraard altijd bereid om hierin te faciliteren.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Middelburg,  
de secretaris,

de burgemeester,



mr. A. van den Brink *l.s.*



mr. H.M. Bergmann