

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Bebouwde kom Geersdijk 2018” (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPGeersdijk2018-ON01) met ingang van 26 april 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er één schriftelijke zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan is ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijze oordeelt overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Antwoordnotitie, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Nota van Wijzigingen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is,

dat als ondergrond voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 juli 2018;

gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;



2018.07633

b e s l u i t:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Bebouwde kom Geersdijk 2018", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPGeersdijk2018-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland  
in zijn openbare vergadering van 20 september 2018.

De griffier,

C.H. Poortvliet

De voorzitter,

M.J.A. Delhez MSc

Raadsvergadering  
d.d. 20 september 2018

**Aan de raad**

No. 15.

Wissenkerke, 31 juli 2018

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Bebouwde kom Geersdijk 2018"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Geersdijk 2018" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Geersdijk 2018" is een actualisering van het geldende bestemmingsplan voor Geersdijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 6 juni 2018 ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. Het bestemmingsplan dient nu te worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inhoud extern advies

Niet van toepassing.

Resultaat horen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen hoorzitting te worden gehouden.

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

## Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnotitie is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijze. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan op enkele punten aangepast dient te worden. Daarnaast stellen wij nog diverse ambtshalve aanpassingen voor. In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld.

## Financiële gevolgen

Op de begroting is budget opgenomen voor het actualiseren van onze bestemmingsplannen.

## Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 6 september 2018

De op dit agendapunt betrekking hebbende bescheiden liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

**Antwoordnotitie bestemmingsplan  
“Bebouwde kom Geersdijk 2018”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 20 september 2018.

Hier treft u de inhoud aan van de ingekomen zienswijze en onze reactie daarop.

### I. Eigenaar van Provincialeweg 25, Geersdijk

*Brief van 4 juni 2018:*

1. Op de plankaart is voor de woning een rechthoekig perceel aangegeven, zonder rekening te houden met de uitbreiding van de woning in de schuur. Daar is in 1995 een badkamer en slaapkamer gerealiseerd, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven door de toenmalige gemeente Wissenkerke. Verzocht wordt het voor wonen bestemde gedeelte daarmee uit te breiden.
2. De schuren hebben een agrarische bestemming gekregen en dat is een verbetering van de huidige bestemming. Echter, de omstandigheden zijn zodanig veranderd, dat het actief houden en fokken van paarden is beëindigd. Het onderhoud van het gehele complex is te zwaar geworden. Het voornemen is om het bestaande geheel van schuren zodanig te wijzigen, dat daar een duurzame, energieneutrale woning gerealiseerd kan worden, deels in de bestaande landbouwschuur en deels daarnaast op het nu nog open stukje grond. Daarmee krijgt de zuidzijde van de Provincialeweg tegelijk een aaneengesloten bebouwing. Op dit moment wordt de mogelijkheid onderzocht om één van de twee woningen te bestemmen voor familie, waardoor tevens voorzien wordt in een (toekomstige) mantelzorgsituatie.

Bovenstaande, zeer voorlopige, plannen zijn op 3 april jl. besproken met een medewerker op het gemeentehuis. Deze heeft daarbij aangegeven, dat er in principe mogelijkheden zijn voor een nieuwe situatie met twee woningen, waarvan er één bestemd is voor permanente bewoning en één woning met een recreatieve bestemming voor verhuur aan toeristen, 2e woning of B&B. Voor deze woning zou een tijdelijke vrijstelling kunnen gelden voor permanente bewoning op grond van de regeling “kruimelgevallen”.

*Antwoord:*

1. Wij zullen dit corrigeren.
2. In aanvulling op zijn zienswijze heeft de eigenaar aangegeven dat hij nog een andere optie heeft, namelijk het verkopen van het object. Het object wordt inmiddels via een makelaar te koop aangeboden. Indien het object op korte termijn wordt verkocht, vervalt de noodzaak voor de huidige eigenaar om de bestemming te wijzigen. Niettemin zien wij voldoende aanleiding om de zienswijze inhoudelijk te behandelen. De bestemming Agrarisch die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, biedt voor de lange termijn immers onvoldoende perspectief.

Uit functioneel-ruimtelijk oogpunt is een woonfunctie passend op deze locatie. Om de zichtlijn vanaf de weg naar het buitengebied te behouden, dient de doorgang naast de schuur open te blijven.

Het wijzigen naar een woonbestemming is niet zondermeer mogelijk. Er is namelijk geen enkele ruimte in het woningbouwprogramma. Daarnaast ontbreekt een bodemonderzoek waaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor een woonfunctie.

De schuur zou ook aangewend kunnen worden voor een Nieuwe Economische Drager,

in lijn met de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Dit object ligt echter in de bebouwde kom, dus ingeval van functiewijziging is er een goede afstemming nodig op de aangrenzende woningen.

Bovengenoemde overwegingen geven ons aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het wijzigen van de schuur naar woning, onder voorwaarde dat dit past is in het woningbouwprogramma én de bodemkwaliteit geschikt is,
- een afwijkingsbevoegdheid opnemen voor een Nieuwe Economische Drager, onder voorwaarde dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet wordt geschaad.

**Nota van Wijzigingen bestemmingsplan  
“Bebouwde kom Geersdijk 2018”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 20 september 2018



**I. Naar aanleiding van de zienswijze**

1. Een wijzigingsbevoegdheid opnemen ter plaatse van Provincialeweg 25 ten behoeve van het wijzigen naar een woonbestemming, onder de voorwaarde dat dit past in het woningbouwprogramma én de bodemkwaliteit geschikt is,
2. Een afwijkingsbevoegdheid opnemen ter plaatse van Provincialeweg 25 ten behoeve van een Nieuwe Economische Drager, onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet wordt geschaad.

**II. Ambtshalve aanpassingen**

1. Bouwlocatie Westweg: twee-onder-een-kapwoningen mogelijk maken.
2. Enkele ondergeschikte en/of redactionele aanpassingen.