

Raadsvergadering
d.d. 30 september 2010

Aan de raad

No. 12.

Wissenkerke, 24 augustus 2010

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Havengebied Kamperland"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Havengebied Kamperland" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het ontwerpbestemmingsplan "Havengebied Kamperland" heeft, ingevolge artikel 3.8 Wro, van 7 juni tot en met 19 juli 2010 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan dient nu te worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 sub e Wro dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de tervisielegging te worden vastgesteld door de Raad.

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 zienswijzen. Uit de Antwoordnotitie 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

In bijgevoegde exploitatieberekening is het verwachte resultaat voor de gemeente in beeld gebracht wat betreft de *rechtstreeks* toegelaten ontwikkelingen.

Er zijn enkele locaties waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden behoeven in dit stadium nog niet financieel te worden doorgerekend.

Voor zover te ontwikkelen gronden in bezit zijn van derden, zijn exploitatieovereenkomsten afgesloten. Deze overeenkomsten voorzien in de dekking van de kosten van de grondexploitatie. Het is dus niet nodig om een zogenaamd exploitatieplan te maken.

Met Pit Beton c.q. De Hoop is nog geen exploitatieovereenkomst gesloten, omdat de ontwikkelingen ter plaatse van Pit Beton pas mogelijk zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De Hoop heeft de intentie om zelf de ondergrond te kopen en het terrein te ontwikkelen na afloop van de erfpacht.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 16 september 2010.

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

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,	
De secretaris,	De burgemeester,
drs. D. Sinke	H. van Kooten

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Havengebied Kamperland" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPKampHaven09-ON01) met ingang van 7 juni 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is geweest overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat gedurende deze termijn 8 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijzen 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 24 augustus 2010;

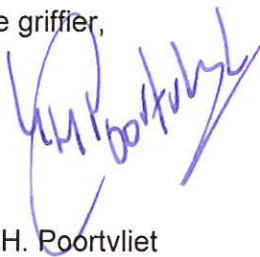
gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Havengebied Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPKampHaven09-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

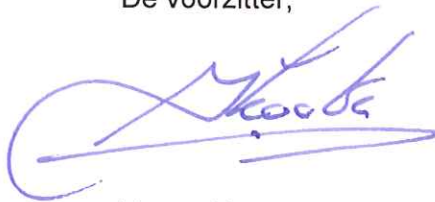
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 30 september 2010.

De griffier,



C.H. Poortvliet

De voorzitter,



H. van Kooten

N.B. Dit besluit heeft betrekking op de ontwikkeling van een ruimtelijk project als bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet. Daarom is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing op dit besluit. Dit betekent onder meer dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
“Havengebied Kamperland”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 30 september 2010.

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland

Brief van 6 juli 2010:

- a. Een deel van de gronden binnen het plan maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gaat om het perceel tegenover de jachthaven, grenzend aan het Veerse Meer. Deze gronden zijn in het ontwerpplan aangewezen voor "Bos" en voor "Recreatie". Volgens het Omgevingsplan en de Provinciale Ruimtelijke Verordening dienen deze gronden primair bestemd te worden voor "Natuur". Ook de ontheffingsmogelijkheid voor het realiseren van een landmark en de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een horecavoorziening of een watersportgebouw dienen te worden geschrapt.
Verder dient in de toelichting aandacht te worden besteed aan het provinciaal bufferbeleid voor natuurgebieden, waarbij wordt beschreven en afgewogen of geplande ontwikkelingen binnen de afwegingszone effect zullen hebben op het EHS-gebied.
- b. In artikel 11.6.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van recreatieve appartementen bij de bestaande jachthaven mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid niet. Volgens het Omgevingsplan is het principe van verevening van toepassing op uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. Daarom dient in artikel 11.6.3 als voorwaarde te worden opgenomen dat verevening plaatsvindt.

Antwoord:

- a. Het plan zal worden aangepast.
- b. Het plan zal worden aangepast.

2.

Brief van 12 juli 2010:

- a. Cliënte heeft bij brief van 1 maart 2007 een inspraakreactie ingediend, die als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd:
 - *De bouwhoogte in het nieuwbouwplan voor d'Ouwe Veerstoep zal zonder meer een beperking van het verblijfsgeenot van cliënte tot gevolg hebben, gelet op de korte afstand van de woning Havenweg 14 tot het complex.*
 - *Uit niets blijkt dat het gemeentebestuur zich rekenschap heeft gegeven van de eigenaren van de nabijgelegen vakantiewoningen, terwijl zij onmiskenbaar nadeel van dit plan zullen ondervinden.*
 - *Het is merkwaardig dat het geplande gebouw wordt aangemerkt als baken voor de jachthaven vanaf het Veerse Meer. Het nieuwe gebouw blokkeert juist het uitzicht vanuit de jachthaven op de stad Veere.*
 - *Raadsleden van de gemeente zijn verbonden aan de ontwikkelaar van dit project. Cliënte gaat er vanuit dat zij zich zullen onthouden van stemming over dit project in de raad, teneinde belangenverstrengeling te voorkomen.*
- b. Cliënte vreest voor zonlichtderving en vermindering van het uitzicht, alsmede aantasting van de privacy, aangezien er vanuit de appartementen direct zicht is op de woningen en de tuinen hierbij. Cliënte stelt hierbij voor om de bouwlijn naar achteren

- te situeren en evenwijdig aan de woningen te laten lopen.
- c. Cliënte vreest voor toenemende overlast van aankomende en weggrijdende auto's.
 - d. Naast het restaurant is er een recht van overpad ten behoeve van de bewoners van de Havenweg. Dit recht dient geëerbiedigd te worden.
 - e. Cliënte vreest voor ernstige waardedaling van de recreatiewoning.

Antwoord:

- a. Ten aanzien van deze punten antwoorden wij als volgt:
 - Ten opzichte van het plan van 2007 is het plan ingrijpend gewijzigd. De hoogte is teruggebracht van 19,5 meter naar 13 meter.
 - Er is diverse malen overleg gepleegd met de omwonenden. De gemeente heeft de vereniging van eigenaren vanaf 2005 actief geïnformeerd en geraadpleegd. Naar aanleiding van de inspraakreacties op de ontwerpvisie "De havens van Kamperland" zijn in de definitieve visie d.d. 25 januari 2007 enkele wijzigingen aangebracht. Dit hield in dat het privéhaventje gehandhaafd zou blijven, en dat er geen doorgang zou komen tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen (zie brief van 6 februari 2007). Ook in de verdere planvorming zijn diverse inspraakmogelijkheden geboden, waarbij de omwonenden en de vereniging van eigenaren zijn geraadpleegd. Dit betreft ten eerste de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw d'Ouwe Veerstoep" (februari 2007), ten tweede de inloopavond inzake het aangepaste bouwplan (augustus 2009) en ten derde de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan "Havengebied Kamperland" (december 2009).
 - Het bestaande restaurant blokkeert het uitzicht vanaf de jachthaven evenzeer.
 - Voor zover raadsleden belangen hebben in het gebied, zullen zij zich inderdaad moeten onthouden van stemming.
- b. Wat betreft zonlichtderving merken wij op, dat de bouwlocatie zich bevindt aan de *zijkant* van de woning Havenweg 14, en dus niet aan de voor- of achterzijde. Dit betekent dat er in de woning geen zonlichtderving zal optreden. In de tuin zal wel iets meer schaduwwerking optreden omdat de nieuwbouw hoger is, maar dit zal slechts een kort deel van de dag zijn.

Van vermindering van uitzicht is absoluut geen sprake. Wat betreft de privacy merken wij op dat er in de huidige situatie ook al zicht op de tuin is vanuit de bovenverdieping van de belendende woningen. Wij zien dan ook geen reden om de bouwlijn verder naar achteren te situeren.
- c. In de huidige situatie is er al veel verkeer, vanwege de aanwezigheid van een groot parkeerterrein met 120 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de nieuwe appartementen wordt een parkeerkelder gerealiseerd met 20 plaatsen. Het nieuwe restaurant gaat zich meer dan nu richten op watersporters; daarvoor is een aanlegvoorziening gepland. De toename van autoverkeer zal minimaal zijn.
- d. Een bestemmingsplan heeft geen consequenties voor privaatrechtelijke bepalingen.
- e. Dit kan slechts door een onafhankelijke deskundige worden bepaald. Indien daadwerkelijk sprake is van waardevermindering, kan aan B&W worden gevraagd om een tegemoetkoming in schade conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.

Brief van 16 juli 2010:

- a. Reclamante heeft bij brief van 18 januari 2010 een inspraakreactie ingediend, die als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd:
 - *Inspreker heeft bezwaren tegen de grootschalige ontwikkeling ter plaatse van d'Ouwe Veerstoep. Het is een ontwikkeling zonder recreatieve meerwaarde en te grootschalig van aard om goed inpasbaar te zijn in een kleinschalige recreatieve omgeving. Bovendien is de vraag of het wel exploitabel is.*
 - *In het plan ontbreekt een risicoanalyse van planschade. Bij het bepalen van eventuele planschade zal ook de schaduwwerking van het geplande gebouw moeten worden meegenomen.*
 - *De geprojecteerde bebouwing steekt ver naar voren, en beperkt daarmee het uitzicht.*
 - *Blijkens de plankaart is de locatie d'Ouwe Veerstoep opgenomen in de bestemming 'Groen'.*
 - *De privéhaven naast d'Ouwe Veerstoep is niet bestemd als jachthaven.*
 - *De toegang tot dit privéhaventje zou moeten worden opgenomen in de bestemming 'Wonen2'.*
- b. Reclamante handhaaft haar bezwaar dat er geen risicoanalyse planschade is gedaan. Formeel behoeft een dergelijke risicoanalyse inderdaad niet te worden opgenomen, maar het zou getuigen van grote zorgvuldigheid als de risico's voor planschade wel in zicht waren gebracht. De privacy van de naastgelegen recreatiewoningen wordt aangetast doordat de bewoners van de geplande appartementen direct zicht hebben op de woningen en de tuinen van de recreatiewoningen. Reclamante zal dan ook niet nalaten een planschadeclaim in te dienen.
- c. Reclamante verzoekt de kleuren van de plankaart zodanig aan te passen dat er een duidelijk onderscheid is tussen de bestemming "Groen" en de bestemming "Recreatie". Het is immers een eerste vereiste dat een bestemmingsplan duidelijk en onduidelijk is.
- d. Naast het restaurant is een recht van overpad gevestigd ten behoeve van de bewoners van de Havenweg. Dit recht dient geëerbiedigd te worden.

Antwoord:

- a. Wij herhalen hier onze beantwoording zoals wij die eerder hebben gegeven op de inspraakreactie:
 - De Toetsingscommissie Rondom het Veerse Meer heeft reeds in 2004 een positief advies uitgebracht over deze ontwikkeling: "De commissie is positief over het plan. Op een unieke locatie aan het Veerse Meer ontstaan een gebouw met uitstraling en een versterkte horeca voor de omgeving en voor watersporters. Luxe appartementen op deze locatie zijn uniek voor recreatief gebruik. De gehele locatie verdient een verdere opwaardering; ondernemers zijn hier afhankelijk van derden."
 - In een bestemmingsplan behoeft een dergelijke risicoanalyse niet te worden opgenomen.
 - Dit is niet juist. De bestaande bebouwing van d'Ouwe Veerstoep steekt reeds 4 meter naar voren. Inspreker is eigenaar van Havenweg 21. Vanuit die locatie is de verandering in uitzicht nihil.
 - Dit is niet juist. De locatie is bestemd voor 'Recreatie'.
 - Dit is niet juist. Het haventje is evenals de jachthaven bestemd voor 'Recreatie'

met de aanduiding 'jachthaven'.

- Gezien de functie van de toegang is er geen reden om de bestemming 'Wonen' toe te kennen.
- b. Eventuele planschade wordt afgewenteld op de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft zelf de risico's in beeld gebracht. Wij zien geen aanleiding om in het bestemmingsplan een planschaderisicoanalyse op te nemen. Overigens is het hoogst onwaarschijnlijk dat reclamante planschade heeft. Er staan namelijk 7 woningen tussen het pand Havenweg 21 en de geplande nieuwbouw. Om dezelfde reden is aantasting van haar privacy totaal niet aan de orde.
- c. Voor de kleurstelling op de plankaart gelden de voorschriften zoals vastgelegd in de ministeriële "Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008".
- d. Een bestemmingsplan heeft geen consequenties voor privaatrechtelijke bepalingen.

4.

Brief van 15 juli 2010:

Reclamanten hebben bezwaar tegen de uitbreiding bij de verbouwing van restaurant d'Ouwe Veerstoep en aangrenzende panden. Zij zijn bovendien van mening dat dit soort bouwactiviteiten de eigenheid van het Noord-Bevelandse landschap niet ten goede komt.

Antwoord:

Wat betreft de eigenheid van het Noord-Bevelandse landschap merken wij op, dat de silo's van Pit Beton twee keer zo hoog zijn dan de geplande nieuwbouw. Het nieuwe gebouw op de locatie Ouwe Veerstoep markeert de ingang van het havenkanaal, en voegt dus in positieve zin iets toe aan de ruimte. Verder verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijzen 2 en 3.

5.

Brief van 18 juli 2010:

Reclamant is van mening dat het recht van overpad over de grond van Havenweg 7 – 33 niet wordt gerespecteerd.

Antwoord:

Een bestemmingsplan heeft geen consequenties voor privaatrechtelijke bepalingen.

6.

Brief van 15 juli 2010:

Reclamant heeft bezwaar tegen iedere uitbreiding bij de verbouwing van restaurant d'Ouwe Veerstoep en aangrenzende panden. Iedere uitbreiding tast de rust aan van de huidige leefomgeving.

Antwoord:

De huidige leefomgeving wordt gekenmerkt door een grote concentratie aan recreatieve voorzieningen. In het Omgevingsplan Zeeland is het gebied aangeduid als recreatieconcentratie. De 'rust' ter plaatse is dus zeer relatief. De uitbreiding van d'Ouwe Veerstoep vormt slechts een geringe toevoeging op de aanwezige recreatieve voorzieningen, en zal dus een minimaal effect hebben.

7.

Brief van 15 juli 2010:

Idem als 6.

8. Pit Beton Heipalenfabriek Kamperland B.V. en De Hoop Terneuzen B.V.

Brief van 19 juli 2010:

- a. De inspraakreactie van 25 januari 2010 dient hier als letterlijk herhaald en ingelast te worden beschouwd:
- *Uitgangspunt van Pit Beton is dat haar activiteiten op deze locatie voor een lange termijn worden gecontinueerd. In het kader van de herontwikkeling van het havengebied heeft moederconcern De Hoop aangegeven de blote eigendom te willen verwerven. De gemeente en De Hoop zijn hierover in onderhandeling, met als doel dat partijen onderzoeken hoe tot een samenwerking kan worden gekomen voor de ontwikkeling van een deel van het havengebied.*
 - *Pit Beton is verheugd dat haar terrein positief is bestemd. Zij en het moederconcern steunen de plannen van de gemeente en zien het belang van de herontwikkeling, maar menen dat tevens rekening dient te worden gehouden met continuering van de bedrijfsvoering tot tenminste april 2015.*
 - *Op de plankaart is de gevraagde draaicirkel in de haven aangegeven, maar daarbij is tevens aangegeven dat aldaar recreatieve vaart is toegestaan. Niet duidelijk is of de gemaakte afspraken over de draaicirkel gerespecteerd zullen worden.*
 - *Door woningbouw dicht bij de grens van Pit Beton zullen onomkeerbare en schadelijke situaties ontstaan. De geluidszone van Pit Beton ligt deels over het plangebied. Wat betreft het aspect 'stof' is niet afdoende gemotiveerd waarom gemeten is vanaf de emissiepunten en niet vanaf de bedrijfsperceelsgrens.*
 - *Het bestemmingsplan gaat uit van gefaseerde realisatie, maar in het kader van de externe veiligheid lijkt hieraan geen aandacht te zijn besteed. Op pagina 12 is vermeld dat voetgangers een rondje rondom de jachthaven kunnen lopen. Dit zou aanleiding kunnen vormen om een nader onderzoek over veiligheid uit te voeren.*
 - *In het bestemmingsplan wordt niet uitvoerig ingegaan op de verkeerskundige aspecten. Dit mag wel worden verwacht aangezien de ontwikkelingen gefaseerd zullen plaatsvinden. Er dient een gedegen onderzoek plaats te vinden over de feitelijke en financiële haalbaarheid van de verkeersaspecten.*
- b. Pit Beton ziet geen enkele aanleiding om haar bedrijfsactiviteiten te beëindigen. In het kader van de herontwikkeling van het havengebied heeft moederconcern De Hoop aangegeven de blote eigendom van de percelen, die Pit Beton in erfpacht heeft, te willen verwerven. De gemeente en De Hoop zijn hierover een intentieovereenkomst aangegaan op 23 juli 2009. Deze overeenkomst is aangegaan tot en met 31 december 2009, en daarna tweemaal verlengd. Eind juni 2010 heeft De Hoop de gemeente dringend verzocht om de intentieovereenkomst binnen drie maanden na te komen door een taxatie te laten uitvoeren. Het heeft er echter alle schijn van dat de gemeente aarzelt om deze taxatie te laten uitvoeren, omdat hieruit de financiële onuitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zal blijken.
- c. De gemeente zal met het bestemmingsplan de bedrijfsvoering van Pit Beton ernstig beperken. Gelet op de nog altijd geldende erfpachtovereenkomsten heeft Pit Beton recht op een onbelemmerde bedrijfsvoering tot het moment dat haar fabriek is verplaatst.

- d. Pit Beton en De Hoop steunen de plannen van de gemeente en zien het belang van de herontwikkeling, maar menen dat de gemeente tevens rekening moet houden met de continuering van de bedrijfsvoering van Pit Beton. Immers, Pit Beton zal zeker tot en met april 2015 haar bedrijfsvoering doorzetten op dezelfde manier zoals zij dat tot op heden heeft gedaan.
- e. Pit Beton en De Hoop benadrukken de wenselijkheid van een alternatieve locatie voor Pit Beton. Zonder een concrete vervangende locatie, waartoe de gemeente zich verplicht heeft, zal het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zijn.
- f. Pit Beton en De Hoop zijn geenszins voornemens om de bedrijfsvoering van Pit Beton te beperken dan wel te wijzigen.
- g. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, en berust niet op een zorgvuldige voorbereiding. Bij de bepaling van het gewicht dat aan de gevestigde rechten en belangen moet worden toegekend, dient onder meer een rol te spelen de vraag of Pit Beton binnen de planperiode kan worden verplaatst dan wel of een toereikende financiële tegemoetkoming kan worden verstrekt. Pit Beton beantwoordt deze vraag vooralsnog ontkennend, reden waarom zij zich verzet tegen de wegbestemming van haar heipalenfabriek op termijn en de woonbestemming in haar directe omgeving.

De eis van uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode vergt van de gemeenteraad dat hij aannemelijk maakt dat de bestemming "Wonen" kan worden verwezenlijkt en op welke wijze de verwezenlijking zal plaatsvinden. Het gemeentebestuur heeft toegezegd een goede vervangende vestigingslocatie voor Pit Beton te zullen vinden. Het ligt evenwel op de weg van de raad om zich in zijn besluit niet uitsluitend te baseren op een toezegging van B&W, maar nader te onderzoeken welke mogelijkheden bestaan voor verplaatsing. Concreet zicht op een alternatieve vestigingsplaats lijkt niet te bestaan. In dit geval blijft echter ook onduidelijk of aan Pit Beton een toereikende financiële tegemoetkoming kan worden aangeboden. Aan de eis van uitvoerbaarheid wordt dan ook niet voldaan. Aan de gevestigde rechten en belangen van Pit Beton moet dan ook zwaarder gewicht worden toegekend dan aan het belang bij de beoogde nieuwe bestemming.

- h. Het plan garandeert geen goed woon- en leefklimaat voor de geprojecteerde woningen. Omgekeerd zullen de woningen de bedrijfsvoering van Pit Beton belemmeren.
- i. De begrenzing van de bestemming "Bedrijf" lijkt niet overeen te komen met de feitelijke situatie. Het gedeelte aan de zuidwestzijde van het terrein lijkt niet positief te zijn bestemd.
- j. Door woningbouw zo dicht bij Pit Beton ontstaan onomkeerbare en schadelijke situaties. De woningen zijn gelegen binnen de op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geadviseerde milieucirkel van 700 meter voor betonwarenfabrieken. Conflicterende situaties dienen zich dus aan. Dit wordt in het onderzoek milieuhinder in bijlage 7 bevestigd. Blijkbaar wordt aanleiding gezien om af te wijken van de geadviseerde afstand van 700 meter. Waar deze afwijking op gebaseerd is, wordt niet deugdelijk gemotiveerd. Ook wordt niet deugdelijk gemotiveerd waar de verkleining van de geluidzone op gebaseerd is. Onduidelijk blijft of met de revisievergunning van Pit Beton d.d. 6 augustus 2008 rekening is gehouden. Evenmin blijkt het gehele bedrijfsterrein van Pit Beton binnen de geluidzone te liggen.
- k. Verkleining of opheffing van de geluidzone is niet aan de orde zolang Pit Beton ter plaatse is gevestigd.

- l. Wat betreft het aspect 'stof' is gemeten vanaf de daadwerkelijke emissiepunten en niet vanaf de bedrijfsperceelsgrens. Hiermee is niet voldaan aan de gewenste richtafstand van 200 meter (VNG-publicatie). Tevens is niet afdoende gemotiveerd waarom vanaf de emissiepunten is gemeten.
- m. Voorgaande twee afwijkingen van de richtafstanden van 700 resp. 200 meter zijn voorts in strijd met de toezeggingen van de gemeente. Continuering van de bedrijfsactiviteiten van Pit Beton lijkt onmogelijk te worden gemaakt.
- n. Pit Beton en De Hoop zijn van mening dat de gemeente niet bevoegd is om in het bestemmingsplan als deze een nader uit te werken bestemming toe te kennen aan een terrein waar uiteindelijk een groot aantal, 78, woningen moet worden gerealiseerd. Het is niet in voldoende mate bepaald in welke gevallen en op welke wijze van de wijzigingsbepaling gebruik kan worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid dient met voldoende objectieve normen te worden begrensd. De in het bestemmingsplan vermelde uitwerking van de plannen moet onvoorwaardelijk zijn geformuleerd en mag niet afhankelijk worden gesteld van onzekere gebeurtenissen. Wanneer de plannen wel gerealiseerd kunnen worden, is onzeker. Hierdoor moet ook het financiële plaatje naar beneden worden bijgesteld.
- o. Bedrijfs- en industrieterreinen aan water zijn schaars in Nederland. Het idee om als derde gemeente in Midden-Zeeland plaats te maken voor nog meer recreatie en woningen ten koste van de watergebonden industriële bedrijven is niet in lijn met het rijksbeleid. Bovendien is het in tijden van deze economische terugval wenselijk dat de bevolking erop kan rekenen dat de overheden de basis voor de economie versterken en meer werkgelegenheid scheppen, in de zogenaamde secundaire bedrijvigheid, maar in plaats daarvan zorgen de gemeenten dat de huidige bedrijven en de arbeidsplaatsen verdwijnen dan wel plaatsmaken voor bedrijvigheid in de tertiaire sector. Staatssecretaris Huizinga heeft aangegeven dat provincies en gemeenten moeten oppassen dat niet alle watergebonden bedrijventerreinen ingeruild worden voor recreatie en wonen. Het Omgevingsplan Zeeland gaat uit van duurzaam ontwikkelen. De eerste hoofddoelstelling hierbij is het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek. Het bestemmingsplan is in strijd met dit provinciale beleid.
- p. Het is merkwaardig dat de gemeenten Noord-Beveland en Goes bedrijven wegbestemmen zonder dat men een gelijkwaardige, alternatieve locatie aanbiedt. Dit getuigt niet van intergemeentelijke samenwerking. Door het wegbestemmen creëren de gemeenten extra ruimtegebrek. Het wegbestemmen en beperken van watergebonden bedrijfsactiviteiten zal leiden tot een verzwakking van de werkgelegenheid en de economie. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de regiovisie zich alleen richt op wonen en recreatie, maar niet op werken.
- q. Op pagina 17 van het bestemmingsplan heeft de gemeente opgenomen dat men aan de woonwensen van de bevolking wil tegemoetkomen en het aanbod aan de vraag wil aanpassen. Er wordt echter niet onderbouwd wat de wensen zijn en waar het beleid op is gebaseerd.
- r. Op pagina 19 is aangegeven dat het accent van het ruimtelijke beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie op de kwaliteitsverbetering ligt. Het bestemmingsplan moet dus worden gericht op de aanwezige verblijfsrecreatie, en toch is er gekozen voor de ontwikkeling van een nieuw recreatief gebied in Kamperland. In het bestemmingsplan is niet onderbouwd waarom voor deze afwijkende aanpak is gekozen.
- s. De gemeente houdt zich niet helemaal aan haar toezeggingen. Op de plankaart is de afgesproken draaicirkel wel terug te vinden, maar is bestemd als jachthaven met

- uitsluiting van ligplaatsen. De draaicirkel moet echter niet alleen worden bestemd voor jachthaven, maar ook voor beroepsvaart.
- t. Er is geen besluit genomen waaruit blijkt dat geen MER zal worden opgesteld. Daarmee wordt niet voldaan aan artikel 7.8d Wet milieubeheer.
 - u. Er bestaat een sterk vermoeden van bodemverontreiniging direct ten zuiden van de fabricagehal. Indien sanering noodzakelijk is, zal dat grote financiële gevolgen hebben. Daarmee wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig. Pit Beton en De Hoop zijn bovendien van mening dat ook andere terreingedeelten nader onderzocht moeten worden. Deze conclusie is getrokken door SGS Ecocare. Er zijn dus meer knelpunten aanwezig dan in het bestemmingsplan wordt vermeld. In het bestemmingsplan is aangegeven dat momenteel nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in het bestemmingsplan. Er bestaat een reële kans dat nog meer stukken terrein moeten worden gesaneerd.
 - v. De gemeente concludeert dat zich binnen het plangebied geen inrichtingen zullen bevinden waar gevaarlijke stoffen zullen worden verwerkt of opgeslagen. Deze conclusie is niet juist. Het bestemmingsplan bevat geen onderzoeksrapport over de externe veiligheid. Op pagina 12 is opgenomen dat de voetgangers een rondje rondom de jachthaven kunnen lopen. Dit zou aanleiding kunnen vormen om een nader onderzoek over veiligheid uit te voeren.
 - w. In het bestemmingsplan wordt niet uitvoerig ingegaan op de verkeerskundige aspecten. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan had een gedegen onderzoek moeten plaatsvinden over de feitelijke en financiële haalbaarheid van de verkeersaspecten. Onduidelijk blijft ook of met het (vracht)verkeer van en naar de fabriek rekening is gehouden.
 - x. Enig onderzoek naar de luchtkwaliteit is blijkbaar niet verricht.
 - y. Pit Beton en De Hoop zijn van mening dat het bestemmingsplan niet maatschappelijk uitvoerbaar is aangezien de gemeente met dit bestemmingsplan een ongewenste situatie creëert door woningen in de nabijheid van een categorie 5 inrichting te plaatsen.
 - z. De economische uitvoerbaarheid is niet afdoende toegelicht door de gemeente. In haar uiteenzetting worden niet alle belangrijke factoren zoals mogelijke bodemsanering en verplaatsing van Pit Beton meegenomen. Aannemelijke uitleg wordt niet gegeven waarom de kosten van de verplaatsing van Pit Beton niet in de berekeningen worden meegenomen. Bovendien lijken de resultaten van het bestemmingsplan op dit moment reeds tegen te vallen.
- De afspraken over de verplaatsing van Pit Beton zijn medio 2009 opgenomen in de intentieovereenkomst met de gemeente. Aangezien de gemeente dergelijke afspraken heeft gemaakt, dienen de kosten van verplaatsing ook meegenomen te worden. Teneinde de herontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat enerzijds een alternatieve, gelijkwaardige locatie voor Pit Beton beschikbaar komt en anderzijds dat voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om deze herontwikkeling vorm te geven.
- Onduidelijk blijft waarom geen exploitatieplan is opgesteld. De overeenkomsten waar in dit verband naar wordt verwezen, zijn bekendgemaakt noch ter visie gelegd.

Antwoord:

- a. Wij herhalen hier onze beantwoording zoals wij die eerder hebben gegeven op de inspraakreactie:
- De intentieovereenkomst die op 23 juli 2009 is afgesloten met moederconcern De Hoop, vormt voor de gemeente het uitgangspunt.
 - Hiermee zal zondermeer rekening worden gehouden.
 - In het geldende bestemmingsplan is recreatievaart ook toegestaan. In de draaicirkel mogen volgens het nieuwe bestemmingsplan geen ligplaatsen worden aangelegd. Pit Beton kan de gemeente hierop aanspreken.
 - Binnen de geluidszone is geen woningbouw gepland. De verkleining van de afstand voor het aspect stof is gemotiveerd in paragraaf 4.5 en bijlage 7. Aangezien uitgegaan wordt van bedrijfsbeëindiging in 2015, ligt het niet voor de hand dat de emissiepunten tussentijds nog veranderen.
 - Uit het advies in bijlage 7 blijkt dat voor het aspect gevaar een afstand van 30 meter in acht moet worden genomen. Dit levert dus geen knelpunt op.
 - Voor de St Felixweg geldt, dat er in de eerste fase slechts een minimale verkeers-toename is door de bouw van 28 woningen op de oostelijke kanaaloever. Dit leidt niet tot conflicten met de bedrijfsvoering van Pit Beton. Wat betreft het verkeer van en naar de handelshaven geldt dat het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een verbetering van de verkeerssituatie. Het lichte autoverkeer naar de nieuwe jachthaven met de aangrenzende voorzieningen en appartementen komt in de plaats van het zware vrachtverkeer naar Intrec en de loskade met de bijbehorende piekbelastingen bij het laden en lossen van schepen.
- b. Onze insteek blijft om de intentie-overeenkomst uit te voeren, zoals verwoord in onze brief van 14 juli 2010. Er is geen grond voor de stelling dat uit de taxatie de financiële onuitvoerbaarheid zal blijken.
- c. De bedrijfsvoering zal met het nieuwe bestemmingsplan niet worden beperkt. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn positief bestemd. Uitgangspunt is de geldende milieuvergunning, zoals verleend op 6 augustus 2008.
- d. Zie c).
- e. In het bestemmingsplan is Pit Beton positief bestemd. Woningbouw is pas mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dat zal pas plaatsvinden nadat de erfpacht is beëindigd. Wijziging van de bestemming is dus nog lang niet aan de orde. De komende jaren kunnen worden gebruikt om een vervangende locatie te zoeken.
- f. Zie e).
- g. De gevestigde rechten zijn voluit gerespecteerd (zie c). Dat de bestemming Wonen kan worden verwezenlijkt binnen de planperiode is aannemelijk, omdat de erfpacht-overeenkomst met Pit Beton in 2015 afloopt.
- Zoals onder e) is opgemerkt, kan de periode van 2010 tot 2015 worden benut om de mogelijkheden voor verplaatsing te onderzoeken. Gezien het constructieve overleg tussen partijen tot nu toe, mag verwacht worden dat dit ook wordt voortgezet.
- Ten onrechte wordt gesteld dat onduidelijk is of een toereikende financiële tegemoetkoming kan worden geboden. In de erfpachtovereenkomst is immers vastgelegd wat de gemeente moet vergoeden bij het beëindigen van de erfpacht.
- h. De geldende milieuvergunning van Pit Beton is als uitgangspunt gehanteerd. De afstand van de woningbouwlocaties tot Pit Beton voldoet aan alle milieunormen, zoals gemotiveerd in de toelichting en onderhavig antwoordnotitie. Het is dus niet aannemelijk dat er conflictsituaties zullen ontstaan. De bedrijfsvoering van Pit Beton zal niet

- worden belemmerd, aangezien het bedrijf een geldige milieuvergunning heeft voor alle bedrijfsactiviteiten.
- i. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de percelen die Pit Beton in erfpacht heeft, positief zullen worden bestemd. De strook grond aan de zuidwestzijde van het terrein is nooit in erfpacht uitgegeven, maar wordt door Pit Beton gebruikt als tijdelijke extra opslagruimte in verband met overproductie.
 - j. De afstand van 700 meter betreft een richtafstand voor het aspect geluid, het betreft dus geen norm. Aan de hand van de geldende milieuvergunning heeft de provincie de 50 dB(A)-contour berekend (zie bijlage 8b). De geluidzone in het nieuwe bestemmingsplan is gelegd buiten deze 50 dB(A)-contour. Nu een geluidzone is bepaald, is de richtafstand van 700 meter niet meer toepasselijk. Het gehele terrein van Pit Beton ligt binnen de geluidzone.
 - k. Dit klopt.
 - l. Zoals de VNG-brochure zelf aangeeft, betreft het een richtafstand en geen harde afstandseisen. In het milieuonderzoek in bijlage 7 is aangegeven dat het duidelijk is dat niet de gehele inrichting tot aan de bedrijfsperceelsgrens als stofbron moet worden gezien, en dat het mogelijk is om bij het uitzetten van de afstand uit te gaan van de stofbronnen in plaats van de perceelsgrens. Zie verder onder h).
 - m. De bedrijfsvoering wordt op geen enkele wijze belemmerd, aangezien de actuele milieuvergunning ten grondslag ligt aan de milieuzonering in het nieuwe bestemmingsplan. Er is dus geen strijd met de toezeggingen van de gemeente.
 - n. Het betreft geen uit te werken bestemming, maar een wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden zijn vastgelegd in artikel 4.4.2 en zijn voldoende objectief.
 - o. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Omgevingsplan Zeeland, integendeel. Dit blijkt onder meer uit enkele passages in paragraaf 7.1.2 van het Omgevingsplan:
 - Wonen
Veerse Meerzone: combinatie van recreëren en wonen; ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland en Kortgene;
 - Werken (1)
Veerse Meer e.o.: accent op toeristisch-recreatieve activiteiten in relatie tot kwaliteitsverbetering, potenties watersport;
 - Werken (2)
In het verlengde van de in paragraaf 5.3.1 aangekondigde actie met betrekking tot het onderzoek naar een nieuwe binnenvaartlocatie in Midden-Zeeland zal worden gezien of de haven van Kats wordt aangeduid als thematisch terrein voor watergebonden bedrijvigheid,
 - Recreëren
Noord-Beveland: accent op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie. Uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de (omgeving van) voormalige landbouwhavens van Kortgene en Kamperland, in combinatie met vernieuwing / vergroting van verblijfsaccommodaties.
 - p. Van wegbestemmen is geen sprake, want Pit Beton is in het bestemmingsplan positief bestemd. Feit is dat de erfpacht in 2015 afloopt. Pit Beton en De Hoop hebben zelf aangegeven dat zij de plannen van de gemeente steunen en het belang van de herontwikkeling zien. In de intentieovereenkomst heeft de gemeente vastgelegd dat zij zich zal inspannen om Pit Beton te verplaatsen.

- q. Het beleid is gebaseerd op:
- Regiovisie De Bevelanden (23 februari 2006),
 - het rapport "Functieprofielen Havengebied Kamperland" (25 januari 2007),
 - het "Masterplan Haven Kamperland" (27 maart 2008).
- r. Het plan wordt gekenmerkt door een mix van wonen en recreatie. Recreatie is al een bestaande functie in het havengebied. De watersport is sterk vertegenwoordigd, en ook was er op grond van het bestemmingsplan "Kamperland, 2^e jachthavencomplex" nog ruimte voor een nieuwe jachthaven op de oostelijke kanaaloever. Ter plaatse van de oorspronkelijk geplande tweede jachthaven zijn in het nieuwe bestemmingsplan woningen geprojecteerd.
- s. De hoofdfunctie is recreatievaart. De draaicirkel wordt slechts incidenteel gebruikt door de beroepsvaart. Niettemin zal de bepaling in artikel 11.1.1 sub d worden aangevuld.
- t. Waarschijnlijk wordt artikel 7.19 van de Wet milieubeheer bedoeld. Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn in het havengebied toegestaan: 260 ligplaatsen in de jachthaven, 40 ligplaatsen in de landbouwhaven en 240 ligplaatsen in de geplande tweede jachthaven op de oostoever, dus totaal 540 ligplaatsen. De tweede jachthaven is niet gerealiseerd. Via een vrijstellingsprocedure zijn in de landbouwhaven recentelijk nieuwe aanlegsteigers aangebracht met een totale capaciteit van 126 ligplaatsen. Dit betekent een uitbreiding met 86 ligplaatsen, waarvoor geen merbeoordelingsplicht geldt. In het nieuwe bestemmingsplan is de totale capaciteit gehandhaafd op 540 ligplaatsen. Van uitbreiding is dus geen sprake.
- u. De kosten van bodemsanering komen voor rekening van de veroorzaker van de verontreiniging, conform het principe 'de vervuiler betaalt'.
- v. In bijlage 7 is vermeld dat voor het aspect 'gevaar' de aan te houden afstand in de VNG-publicatie is gesteld op 30 meter. In paragraaf 4.8 is vermeld dat de propaan-tank op het terrein van Pit Beton geen problemen oplevert, omdat aan de daarvoor geldende afstandsnorm van 50 meter ruim wordt voldaan. Andere relevante gevaarlijke activiteiten zijn er niet.
- w. Zie a), laatste punt.
- x. In paragraaf 4.7 is onder 'conclusie' gemotiveerd waarom de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
- y. Zie h).
- z. In de exploitatieopzet in bijlage 9a is alleen de economische uitvoerbaarheid van de *rechtstreeks* toegelaten ontwikkelingen in beeld gebracht. Er zijn meerdere locaties in het bestemmingsplan waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden behoeven in dit stadium nog niet financieel te worden doorgerekend. De omstandigheid dat nog geen volledig inzicht bestaat in de financiële uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan behoeft niet in de weg te staan aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid (LJN: BL3359, Raad van State, 200900437/1/R). De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van Pit Beton zal volgens artikel 4.4.2 alleen worden toegepast indien de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De reden waarom geen exploitatieplan is opgesteld, is vermeld in paragraaf 6.1. De afgesloten overeenkomst zoals genoemd in paragraaf 6.1 is wel bekendgemaakt, namelijk op 31 oktober 2008.

**Nota van Wijzigingen
bestemmingsplan “Havengebied Kamperland”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 30 september 2010.

I. Naar aanleiding van de zienswijzen

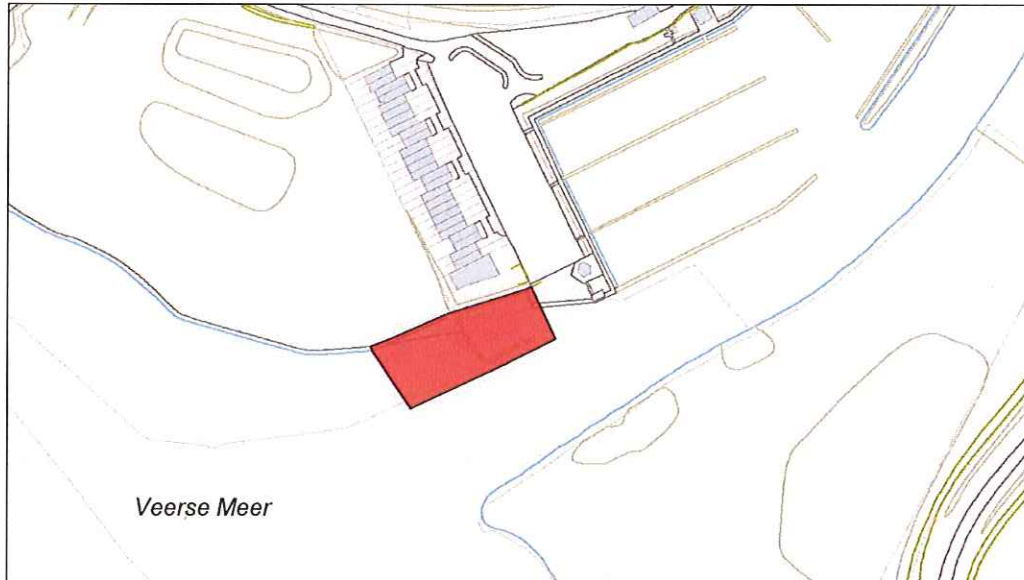
1. Aanpassingen i.v.m. Ecologische Hoofdstructuur (zie kaartje):
 - a. bestemming wijzigen in “Natuur”,
 - b. ontheffingsbepaling voor landmark schrappen (artikel 11.3.1 sub b),
 - c. wijzigingsbevoegdheid voor kleinschalige horeca of watersportgebouw schrappen (artikel 11.6.2),
 - d. beschrijving opnemen van het provinciaal bufferbeleid voor natuurgebieden, waarbij wordt beschreven en afgewogen of geplande ontwikkelingen binnen de afwegingszone effect zullen hebben op het EHS-gebied (toelichting, par. 4.4).



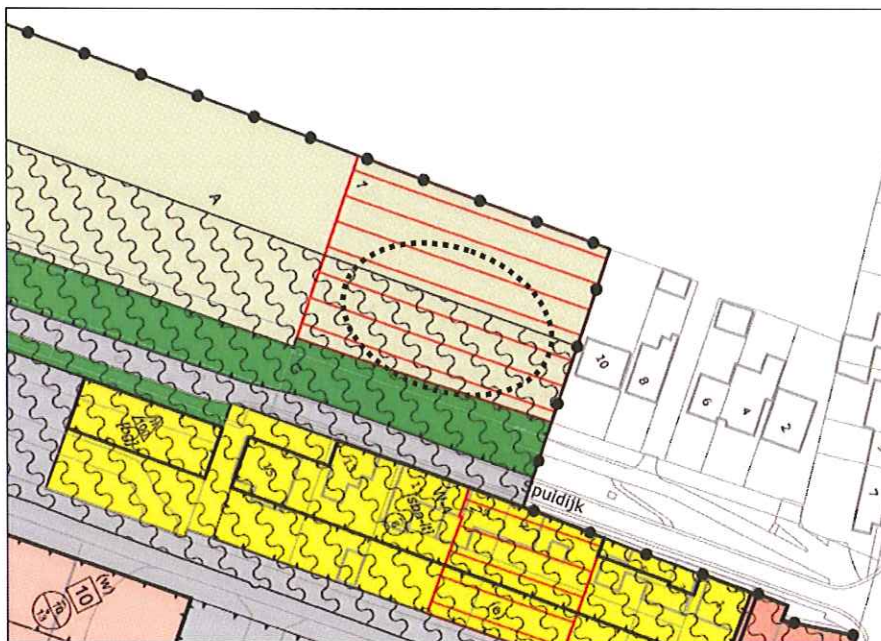
2. Verevening toepassen bij realisatie van recreatieappartementen aan jachthaven, conform provinciale “Handreiking verevening” (artikel 11.6.3).
3. Draaicirkel in handelshaven mede bestemmen voor beroepsvaart (artikel 11.1.1 sub d).

II. Ambtshalve aanpassingen

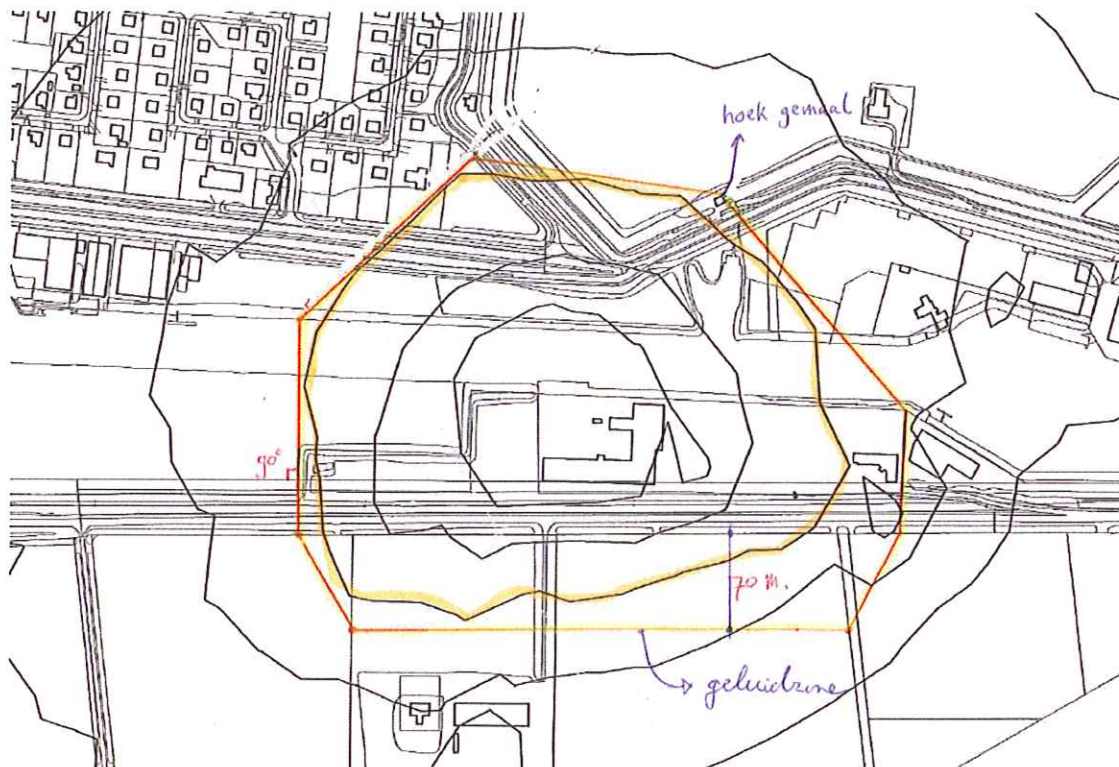
1. Begrenzing privéhaventje naast Ouwe Veerstoep aanpassen conform geldend bestemmingsplan (zie kaartje).



2. In de bestemming 'Wonen-1' één ligplaats per woning toestaan (artikel 4 lid 4.4).
3. Perceel naast Spuidijk 10 (zie kaartje): Wro-zone 1 rechtstreeks bestemmen voor 'Wonen' ten behoeve van één woning met bijgebouwen.



4. De wijziging van de geluidzone van Pit Beton dient ook te worden doorgevoerd in de aangrenzende bestemmingsplannen. Daarom zal het plangebied van het bestemmingsplan "Havengebied Kamperland" zodanig worden vergroot, dat de geluidzone geheel binnen dit bestemmingsplan komt te liggen (zie kaartje).



5. Enkele ondergeschikte en/of redactionele aanpassingen.