

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPKortgene2014-ON01) met ingang van 30 oktober 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat gedurende deze termijn zes 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 3 februari 2015;

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



2015.01464

besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPKortgene2014-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 26 februari 2015.

De griffier,

C.H. Poortvliet

De voorzitter,

M.A. Fränzel MSc

Raadsvergadering
d.d. 26 februari 2015

Aan de raad

No. 12.

Wissenkerke, 3 februari 2015

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014" is een actualisering van het geldende bestemmingsplan voor Kortgene. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, ingevolge artikel 3.8 Wro, van 30 oktober tot en met 10 december 2014 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn zes 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

Het betreft een zogenaamd beheerplan, waarin geen wezenlijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het is dus niet nodig om een zogenaamd exploitatieplan te maken.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 12 februari 2015

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

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
“Bebouwde kom Kortgene 2014”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 26 februari 2015

Antwoordnotitie bestemmingsplan “Bebouwde kom Kortgene 2014”

In deze Antwoordnota treft u een samenvatting aan van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop.

I. De heer en mevrouw Van Alphen, Spuikom 21, Kortgene

Mondelinge zienswijze van 13 november 2014:

De zienswijze heeft betrekking op de beoogde bestemming van de locatie Spuiweg 6. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een woning met wellnessvoorziening, met een nokhoogte van maximaal 8,5 meter. Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte. Zij hebben namelijk een weids uitzicht op het landschap achter de Spuikom. De enige aanwezige bebouwing is de schuur op Spuiweg 6, maar deze is veel kleiner dan de beoogde nieuwbouw. Daarom verzoeken zij om de bouwhoogte van de nieuwbouw te verlagen naar maximaal 3,5 meter. Dit geldt ook voor eventuele schuurtjes. Daarnaast achten zij het gewenst dat de nieuwe bebouwing wordt voorzien van een groen dak.

Antwoord:

Het plan zal worden aangepast. De bouwhoogte zal worden teruggebracht naar maximaal 3,5 meter. In een bestemmingsplan kunnen echter geen eisen worden gesteld aan de dakbedekking.

II. Mevrouw Van den Nouland, Spuikom 19, Kortgene

Brief van 14 november 2014:

Reclamante heeft bezwaar tegen de bouw op Spuiweg 6, wegens belemmering van uitzicht en waardevermindering van haar huis.

Antwoord:

Zie de beantwoording onder I.

III. De heer en mevrouw Klaassen, Spuikom 25, Kortgene

Mondelinge zienswijze van 21 november 2014:

De zienswijze heeft betrekking op de beoogde bestemming van de locatie Spuiweg 6. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een woning met wellnessvoorziening, met een nokhoogte van maximaal 8,5 meter. Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgestelde nieuwbouw, zowel qua situering als qua bouwhoogte. Zij hebben namelijk een weids uitzicht op het landschap achter de Spuikom. Zij geven aan dat ze bij voorkeur helemaal geen nieuwbouw zien. Zij verzoeken om in ieder geval recht achter hun woning geen enkele bebouwing te situeren (ook geen laagbouw). Als de nieuwbouw recht achter Spuikom 23 (van initiatiefnemer) wordt gesitueerd, achten ze dat wel bespreekbaar. Zij wensen dat de nieuwe bebouwing dan wel laag blijft en wordt voorzien van een groen dak.

Antwoord:

De situering en hoogte van de beoogde bebouwing zullen worden aangepast. De nieuwe situering is hieronder weergegeven. Zie verder de beantwoording onder I.



IV. Overwater Rentmeesterskantoor BV, namens Beleggingsmaatschappij RPC

Brief van 3 december 2014:

De zienswijze heeft betrekking op twee locaties, te weten Spuiweg 14 en de Willem-Adriaanpolder.

1. De locatie Spuiweg 14 staat bekend als manege. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Wonen toegekend op de plaats waar de stallen en schuren staan, zodat na sloop van de manege een woning kan worden gebouwd. De bestaande woning wordt echter blijkbaar onder het overgangsrecht gebracht, aangezien hier een bouwvlak ontbreekt. Reclamant verzoekt om ook de bestaande woning positief te bestemmen.
2. In het geldende bestemmingsplan is het gebied ten zuiden van de Spuikom bestemd als "Uit te werken bestemming landhuizenzone". In het ontwerpbestemmingsplan is echter een agrarische bestemming toegekend. Reclamant verzoekt om de geldende bestemming te handhaven, of dit gebied buiten het nieuwe bestemmingsplan te houden.

Antwoord:

1. Dit is akkoord, mits er vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering is een totale herstructurering van de locatie gewenst. De locatie is geschikt voor een invulling met twee nieuwe woningen, mede gezien de omvang van de huidige bebouwing. In een exploitatieovereenkomst zullen nadere afspraken worden vastgelegd.

2. Aangezien er nog geen zicht is op een concreet plan voor de landhuizen, achten wij de "Uit te werken bestemming landhuizenzone" niet op zijn plaats. Om de mogelijkheid voor de bouw van landhuizen toch te behouden, zullen wij een wijzigingsbevoegdheid opnemen.

V. B.B. Vastgoed BV + Delta Marina BV, Veerdam 3, Kortgene

Brief van 9 december 2014:

In het geldende bestemmingsplan is het gebied ten zuiden van de Spuikom bestemd als "Uit te werken bestemming landhuizenzone". In het ontwerpbestemmingsplan is echter een agrarische bestemming toegekend. Reclamanten zijn eigenaar/gebruiker van het perceel Spuiweg 8. Dit perceel van 3.500 m² is in gebruik als opslagterrein en als paardenwei voor de aangrenzende manege, dus geen regulier agrarisch gebruik. Reclamanten maken ernstig bezwaar tegen de bestemming Agrarisch. Op het perceel stond in het verleden een grote schuur die door dorpsjeugd in brand is gestoken. Destijds is in overleg met de gemeente mede als gevolg van de hoge kosten besloten de schuur vooralsnog niet te herbouwen. Vervolgens lag er een bouwverbod op grond van de "Uit te werken bestemming Landhuizenzone". Reclamanten hebben meermalen in gesprekken met de gemeente te kennen gegeven in deze zone een aantal (recreatie)woningen te willen bouwen. Met deze invulling wordt het dorp Kortgene versterkt en ook stedenbouwkundig afgerond. Reclamanten maken daarom bezwaar tegen het ontbreken van een bouwmogelijkheid op het perceel Spuiweg 8.

Reclamanten geven in overweging om op het perceel een directe bouwtitel voor een aantal (recreatie)woningen toe te staan, waarbij de hoogte zonedig beperkt kan worden om het vrije zicht over de polder niet te blokkeren. Reclamanten wijzen erop dat vrij zicht vanaf de Spuikom geen recht is en dat er als gevolg van de ligging van de dijk op eenvoudige wijze een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing kan worden gerealiseerd zonder de belangen van omwonenden te schaden.

Het toekennen van een wijzigingsbevoegdheid op basis van een Landhuizenbestemming is eventueel een alternatief.

Antwoord:

De betreffende schuur is in 1997 afgebrand. Plannen voor herbouw zijn nooit ingediend. In 1998 is het bestemmingsplan "Landelijk gebied" vastgesteld. De locatie Spuiweg 8 heeft daarin een agrarische bestemming zonder bouwvlak gekregen. Herbouw van de schuur was mogelijk op grond van overgangsrecht, maar dit is inmiddels niet meer van toepassing.

Pas in 2005 is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Kortgene. In artikel 7 van dat bestemmingsplan is vastgelegd dat in de landhuizenzone "uitgegaan dient te worden van de zonering die op voorschriftenkaart 1 is weergegeven". Deze is hieronder weergegeven. Uit deze zonering blijkt dat er géén landhuizen zijn gepland op het perceel Spuiweg 8.

Delta Marina heeft overigens nooit concrete plannen ingediend voor deze locatie. Als er nu toch nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt, zal dit leiden tot planschade voor de woningen op de Spuikom. De bestemming Agrarisch doet ons inziens het meest recht aan het huidige gebruik als paardenwei.



VI. De heer mr. J.P. Muys, Trintellaan 36, Kortgene

Brief van 10 december 2014:

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het voormalige notariskantoor op Wilhelminastraat 2. In het ontwerpbestemmingsplan is het notariskantoor, het dorps huis en de school bestemd voor maatschappelijke doeleinden. In het bestemmingsplan is aangegeven dat deze herstructureringslocatie kan worden ingevuld met enkele woningen en groen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze constructie geeft voor reclamant echter onvoldoende zekerheid dat het huidige particuliere bezit in voldoende mate financieel kan worden gecompenseerd. Reclamant maakt daarom bezwaar tegen de voorgestelde bestemming en stelt voor het perceel direct te bestemmen tot Wonen en Groen.

Antwoord:

Er is momenteel nog geen aanleiding om de geldende bestemming te wijzigen. Er is namelijk nog geen uitgewerkt plan voor deze locatie. Wij willen wel zorgen voor flexibiliteit in het bestemmingsplan, door middel van de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid. Wij zijn bereid om te zijner tijd te helpen bij de herinvulling van de locatie.

**Nota van Wijzigingen bestemmingsplan
“Bebouwde kom Kortgene 2014”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 26 februari 2015

I. Naar aanleiding van de zienswijzen

1. Spuiweg 6: situering aanpassen, bouwhoogte wijzigen in maximaal 3,5 meter.
2. Spuiweg 14: bestaande woning positief bestemmen.
3. Willem-Adriaanpolder (oostzijde): wijzigingsbevoegdheid opnemen ten behoeve van landhuizen, overeenkomstig geldend bestemmingsplan.

II. Ambtshalve aanpassingen

1. Locatie voormalig hoveniersbedrijf Boot, Julianastraat:
In het geldende bestemmingsplan is deze inbreidingslocatie bestemd voor twee vrijstaande woningen. Deze woningen zijn wegens de slechte marktomstandigheden nog niet gerealiseerd. Daarom wordt voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van maximaal 4 seniorenwoningen.
2. Enkele ondergeschikte en/of redactionele aanpassingen.