

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Bebouwde kom Wissenkerke 2018” (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPWissenkerke2018-ON01) met ingang van 21 juni 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er 6 schriftelijke 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 18 september 2018;

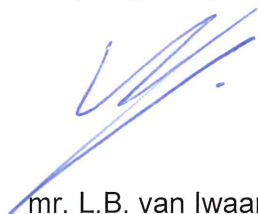
gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wissenkerke 2018", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPWissenkerke2018-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 18 oktober 2018.

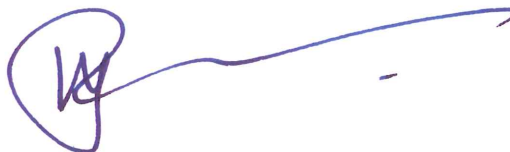
De plv. griffier,



Handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes.

mr. L.B. van Iwaarden

De voorzitter,



Handwritten signature in blue ink, featuring a large circular loop followed by a long horizontal stroke.

M.J.A. Delhez MSc

Raadsvergadering
d.d. 18 oktober 2018

Aan de raad

No. 12

Wissenkerke, 18 september 2018

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Bebouwde kom Wissenkerke 2018"

Voorstel/alternatieven

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

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wissenkerke 2018" is een actualisering van het geldende bestemmingsplan voor Wissenkerke. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juni tot en met 1 augustus 2018 ter visie gelegen. Er zijn 6 zienswijzen 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. Wel is een informatiebijeenkomst gehouden op 25 juni 2018. Het verslag is bijgevoegd.

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnotitie is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan op enkele punten aangepast dient te worden. Daarnaast stellen wij nog diverse ambtshalve aanpassingen voor, mede naar aanleiding van de informatiebijeenkomst. 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. 4 oktober 2018

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

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

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 18 oktober 2018

Antwoordnotitie bestemmingsplan “Bebouwde kom Wissenkerke 2018”

In deze Antwoordnotitie zijn de zienswijzen samengevat weergegeven, gevolgd door onze reactie.

I. Eigenaar van Zuidstraat 15, Wissenkerke

Brief van 10 juli 2018:

Het perceel grond achter onze woning is bestemd tot “volkstuin” (zie onderstaand kaartje). Dit perceel hoort inmiddels bij onze tuin, dus wij verzoeken om de bestemming aan te passen.

Antwoord:

Akkoord. Wij zullen de bestemming wijzigen in “Wonen - erf”.

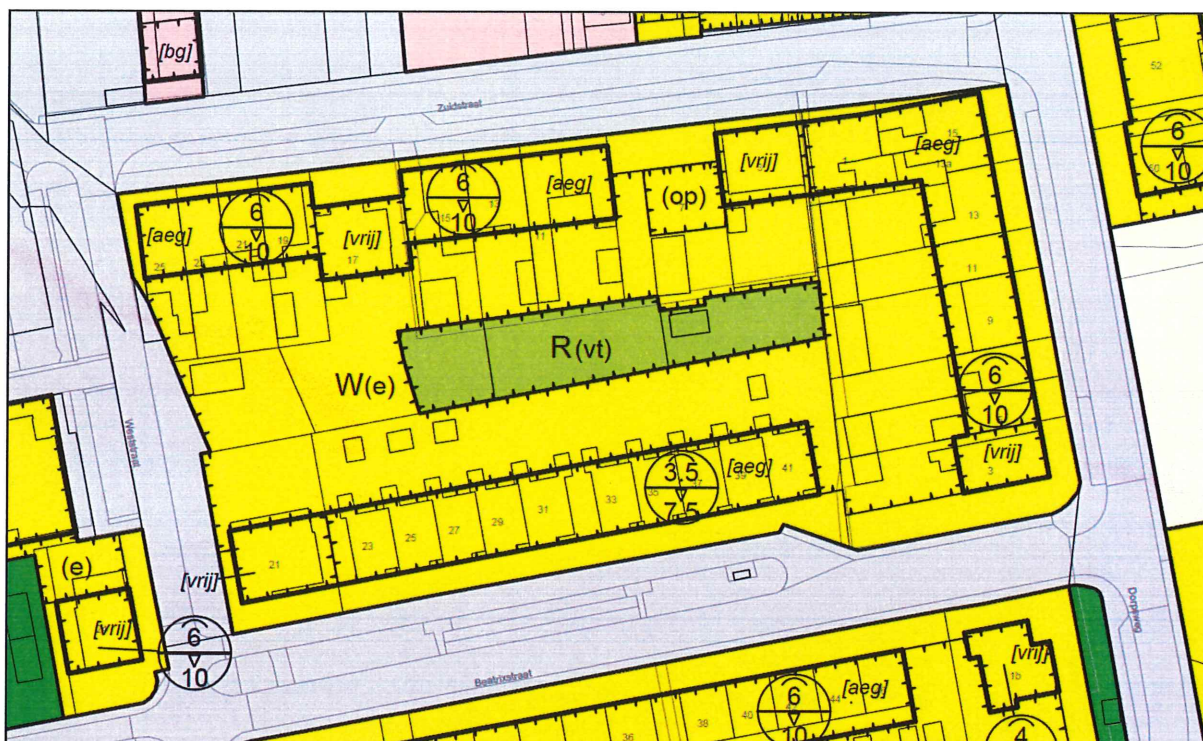
II. Eigenaar van Zuidstraat 13, Wissenkerke

Brief van 19 juli 2018:

Idem als zienswijze nummer I.

Antwoord:

Akkoord. Wij zullen de bestemming wijzigen in “Wonen - erf”.



Antwoord:

1. Voor kennisgeving aangenomen.
2. Deze toegangsweg was in het geldende bestemmingsplan op dezelfde manier bestemd. Het is niet onze bedoeling om een extra ingang voor auto's te creëren. De bestemming Verkeer heeft ook betrekking op voet- en fietspaden, dus niet alleen op autoverkeer. De paal zal worden gerepareerd c.q. vastgezet. Het parkeerterrein blijft gehandhaafd. Wij zullen daarom de bestemming Verkeer toekennen.
3. Het parkeerterrein blijft gehandhaafd. Wij zien geen aanleiding om in de achterweg een parkeerverbod in te stellen.

IV. Eigenaren van Wilhelminastraat 17, Wissenkerke

Brief van 30 juli 2018:

Op de plankaart staat mijn woning Wilhelminastraat 17 Wissenkerke gekenmerkt als (vrij). Ik maak hier bezwaar tegen. Het zijn twee aparte woningen (tae). Ik ben in procedure om deze twee woningen formeel te splitsen. Het lijkt mij verstandig om bij een nieuw bestemmingsplan hier rekening mee te houden.

Antwoord:

Inderdaad is er recent een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van deze woning. De gevraagde vergunning is inmiddels echter geweigerd. Bij brief van 31 juli jl. (kenmerk 2018.07889) is aan de aanvrager het volgende meegedeeld:

“De huidige woning met aanbouw is tot stand gekomen met omgevingsvergunning voor zowel de activiteiten bouwen van een bouwwerk als het afwijken van het bestemmingsplan. Hieraan is medewerking verleend omdat er sprake was van een duurzame woning welke anders op het perceel gesitueerd zou gaan worden dan in het bestemmingsplan was voorgeschreven. Ook de realisatie van een aanbouw bij de woning werd gezien als een normale ontwikkeling bij een bestaande woning. Het is nimmer de opzet van het college geweest om een tweede woning op dit perceel te vergunnen.

Het opsplitsen van een woning in twee woningen is nergens binnen de gemeente Noord-Beveland toegestaan. Ook niet op grotere percelen of bij grotere woningen. In alle bestemmingsplannen is opgenomen dat dit niet is toegestaan.

Het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad dient op de woningbouwplanningslijst opgenomen te worden. De woningbouwplanningslijst wordt samen met de andere Bevelandse gemeenten opgesteld en daarop zijn alle woningen opgenomen die de komende jaren zijn ingepland. Deze woningbouwplanningslijst is afgestemd op de ruimte voor woningbouw welke in de bestemmingsplannen van de gemeenten is opgenomen. De woningbouwplanningslijst biedt tot 2025 geen ruimte meer voor extra woningen. De betreffende aanbouw, welke u als een aparte woning geregistreerd wilt zien, is niet opgenomen op de woningbouwplanningslijst.”

Wij zien dan ook geen reden om de splitsing toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant heeft bezwaar gemaakt tegen de weigering van de omgevingsvergunning. Dat bezwaar zal worden behandeld door de bezwarencommissie. Wij willen deze kwestie in principe overlaten aan de bezwarencommissie. Als reclamant in het gelijk wordt gesteld door de bezwarencommissie, kan het college het bestemmingsplan wijzigen door middel van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.6.1 van het nieuwe bestemmingsplan.

V. Eigenaren van Dorpsdijk 12, Wissenkerke

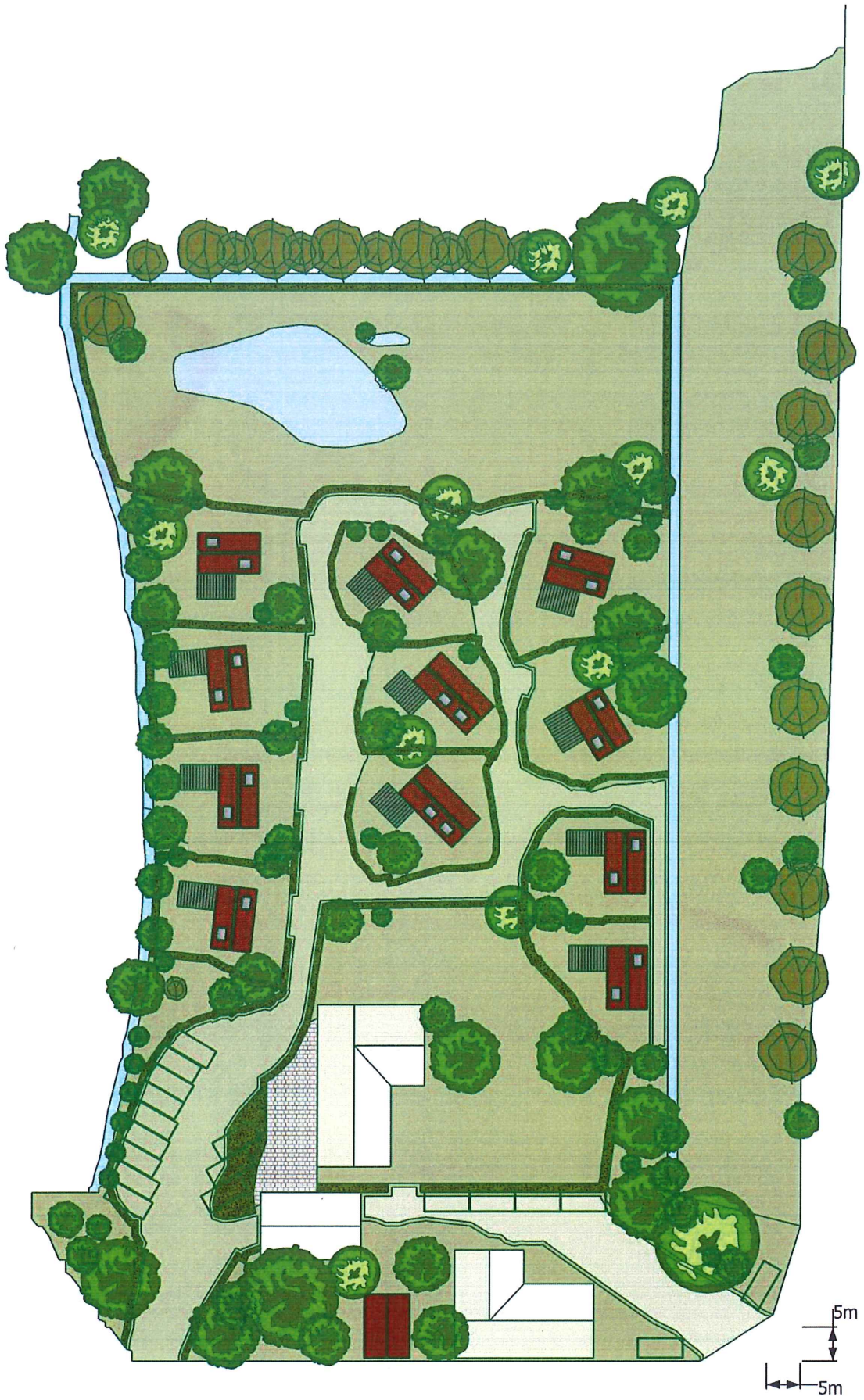
Brief van 31 juli 2018:

In deze zienswijze maken wij onze visie kenbaar m.b.t. het exploiteren en uitbreiden van het terrein en opstallen van de onderneming CountryHouse de Vlasschure. Daarom willen wij een verzoek indienen voor een wijziging van het bestemmingsplan. Als bijlage zenden wij u een schets van de beoogde uitbreiding van de faciliteiten van CountryHouse de Vlasschure (zie volgende pagina).

Mijn ouders zijn in 1996 begonnen met het verhuurbedrijf CountryHouse voor recreatie. Wij als kinderen, willen graag het bedrijf voortzetten en het onderpand behouden in de familie. Om dit kunnen realiseren, zullen wij het bedrijf moeten uitbreiden om het rendabel te houden voor meerdere gezinnen en het ondernemerschap te willen uitdiepen. Omdat wij opgegroeid zijn in deze plaats en affiniteit hebben met deze locatie wensen wij in eigen beheer dit verder te exploiteren en geen investeringen van buitenaf te verkrijgen. Het plan moet passen in de omgeving, met als speerpunten rust, ruimte en groen. Doordat wij het in eigen beheer willen realiseren, willen we het geheel op laten gaan in de omgeving.

Door het plan te realiseren, zal het ten goede komen aan de leefbaarheid van het dorp. Het biedt meer potentie voor de plaatselijke middenstand, waaronder winkels, restaurants, snackbar, etc. Met het oogpunt op de dorpskern van Wissenkerke dat in de loop der jaren toch iets achter is gaan lopen op andere gebieden, denken wij dat dit een extra positieve boost kan geven. Door onze betrokkenheid en verjonging verwachten wij dit dat dit ten goede komt voor het dorp.

Wij wensen door aanpassing van het bestemmingsplan meer ruimte te creëren. Ons perceel heeft al een recreatieve bestemming en uitbreiding. Wij willen in de nieuwe opzet vrijstaande, luxueuze vakantiewoningen realiseren, gelegen in een ruime aantrekkelijke groenvoorziening. De groenvoorziening is een speerpunt voor de opzet, zoals voor de rust, ruimte en inpassing in de omgeving.



Antwoord:

Het is niet gebruikelijk om na de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan nog nieuwe plannen op te nemen, tenzij deze een ondergeschikt en kleinschalig karakter hebben. Het plan voor de Vlasschure heeft nog niet de normale planologische procedure doorlopen. Er zijn nog geen planologische onderzoeken verricht en het plan is nog niet voorgelegd aan de bevolking en de gemeenteraad. Het is daarom niet wenselijk om het plan direct mee te nemen in het nu vast te stellen bestemmingsplan. Wel zien wij een tussenoplossing.

In 2003 is ten behoeve van de Vlasschure een artikel 19-procedure gevoerd voor een uitbreiding met recreatie-appartementen en voorzieningen. In het geldende bestemmingsplan – vastgesteld in 2007 – is dit plan ook meegenomen. Een deel van de nieuwbouw is gerealiseerd. De geplande nieuwbouw op het achterterrein is nog niet gerealiseerd.

In het kader van de voorziene bedrijfsovername hebben de ondernemers nu een nieuw plan opgesteld, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de huidige markt. Dit plan houdt in:

- sloop van de paardenstallen en rijbak,
- bouw van 11 kleine recreatiewoningen,
- bouw van een ontspanningsgebouw met zwembad.

Met dit plan wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatiebedrijf, waarmee wordt aangesloten bij het provinciale en gemeentelijke beleid. Het geldende bestemmingsplan biedt ruimte voor 900 m² recreatieve bebouwing op het achterterrein. In het nieuwe plan is 1335 m² recreatieve bebouwing voorzien, namelijk 850 m² voor de recreatiewoningen en 485 m² voor voorzieningen. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan een uitbreiding van ca. 50%. Het betreft dus geen grootschalige uitbreiding. Wel worden de recreatiewoningen verspreid over een groter oppervlak, dus dit geeft een andere ruimtelijke uitstraling. De landschappelijke effecten zijn echter gering, gelet op de locatie alsmede de aanwezige beplanting op en rond het terrein.

In principe zou planologische medewerking kunnen worden verleend. Maar, zoals gezegd, is het niet reëel om het plan direct in het bestemmingsplan mee te nemen. Wij willen daarom een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opnemen, zodat het plan te zijner tijd via een aparte wijzigingsprocedure kan worden gerealiseerd. Dan is er ook gelegenheid om omwonenden te raadplegen.

VI. Eigenaar van Tuindorp 5, Wissenkerke

Mail van 29 augustus 2018:

Ik heb deze woning 6 jaar geleden gekocht. De eerste jaren heb ik deze woning puur zelf recreatief gebruikt en de afgelopen paar jaar ook in combinatie met recreatieve verhuur. Een belangrijke voorwaarde voor mij om destijds de woning aan te schaffen was de mogelijkheid voor recreatieve bewoning en recreatieve verhuur. Ik heb destijds bij de gemeente deze mogelijkheid laten toetsen en bevestigd gekregen dat dit toegestaan was. Uit het ontwerpbestemmingsplan begrijp ik dat recreatieve bewoning en verhuur in de toekomst mogelijk niet meer toegestaan zal zijn.

Allereerst ben ik blij dat er een overgangsregeling is en dat ik dit dus in de toekomst mag blijven doen. Daarnaast hoop ik echter dat deze mogelijkheid ook in de toekomst, bij mogelijke verkoop van de woning, zal blijven bestaan. Anders zou de aanpassing in het

bestemmingsplan een behoorlijke impact kunnen hebben op de waarde en verkoopbaarheid van mijn woning. Ik hoor graag van u of deze mogelijkheid inderdaad kan blijven bestaan.

Antwoord:

Formeel is deze zienswijze te laat ingediend, want de indieningstermijn duurde van 21 juni tot en met 1 augustus 2018. Wij kunnen deze dus niet betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overigens zijn wij van mening dat het overgangsrecht voldoende mogelijkheden biedt. Dit biedt ook de mogelijkheid om deze woning te verkopen aan een nieuwe recreatieve bewoner. Het overgangsrecht is namelijk niet persoonsgebonden. Alleen als het recreatieve gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden om het daarna weer te hervatten.

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

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 18 oktober 2018

I. Naar aanleiding van de zienswijzen

1. Volkstuin achter Zuidstraat 13 en 15 wijzigen in “Wonen – erf”.
2. Parkeerplaats achter Ooststraat 2 / Dorpsweg 56 bestemmen tot “Verkeer – Verblijfsgebied”.
3. Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het plan van De Vlasschure, Dorpsdijk 12.

II. Ambtshalve aanpassingen

1. De wijzigingsbevoegdheid voor tiny houses in Tuindorp schrappen (artikel 20.3 sub b), naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 25 juni 2018.
2. Zorgwoning Julianastraat 38-38b bestemmen voor “groepswonen met zorg”, overeenkomstig het bestaande gebruik.
3. Enkele ondergeschikte en/of redactionele aanpassingen.