



Z19.000719
D24.322406



Telnr. 14 0113, E-mail: info@noord-beveland.nl,
www.noord-beveland.nl

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Spuiweg Kortgene” (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPSpuiweg-ON01) met ingang van 18 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er 6 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 planMER op te stellen, omdat door middel van een vormvrije mer-beoordeling is aangetoond dat geen onevenredig negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn als gevolg van de voorziene ontwikkelingen;

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 Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024


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

besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan “Spuiweg Kortgene”, zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPSpuiweg-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. af te zien van een planMER op basis van de vormvrije mer-beoordeling,

3. 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 28 november 2024


Valid Signed door J. Stroop MA
op 09-12-2024
De Griffier,
J. Stroop MA


Valid Signed door drs. G.L. Meeuwisse
op 17-12-2024
De voorzitter,
drs. G.L. Meeuwisse



Z19.000719
D24.322412



Telnr. 14 0113, E-mail: info@noord-beveland.nl,
www.noord-beveland.nl

Raadsvergadering
d.d. 28 november 2024

Aan de Raad

No. 11

Wissenkerke, 15 oktober 2024

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Spuiweg Kortgene"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Spuiweg Kortgene" vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van vier lage bungalows aan de Spuiweg te Kortgene. Op 24 november 2022 hebt u reeds ingestemd met de intentieovereenkomst ten behoeve van deze ontwikkeling.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inhoud extern advies

Zie onder 'Motivering'.

Resultaat horen

Zie onder 'Motivering'

Participatie

Voor de voorgeschiedenis verwijzen we korthedshalve naar ons raadsvoorstel van 15 november 2022. Na het afsluiten van de intentieovereenkomst is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter visie gelegen. De dorpsraad en omwonenden zijn hier vooraf over geïnformeerd. Er is een informatiebijeenkomst gehouden op 16 januari 2024. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 6 zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingekomen. In de bijgevoegde Antwoordnotitie is hierop ingegaan. Naar aanleiding van de zienswijzen worden diverse aanpassingen voorgesteld. Daarnaast stellen we nog een aantal ambtshalve aanpassingen voor. In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld.

Financiële gevolgen

Alle kosten van het plan en de uitvoering, alsmede eventuele planschade, komen voor rekening van initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer levert daarnaast ook een vrijwillige bijdrage ter grootte van € 5.000,-- per woning overeenkomstig de Omgevingsvisie Noord-Beveland, dus totaal € 20.000,--. Deze bijdrage zal worden ingezet voor verbreding van de Spuiweg door middel van bermverharding.

Behandeld in informatieve raadsvergadering d.d. 14-11-2024

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

mr. B.C.C. Melis
secretaris

drs. G.L. Meeuwisse
burgemeester

**Antwoordnotitie
bestemmingsplan “Spuiweg Kortgene”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 28 november 2024

Antwoordnotitie bestemmingsplan “Spuiweg Kortgene”

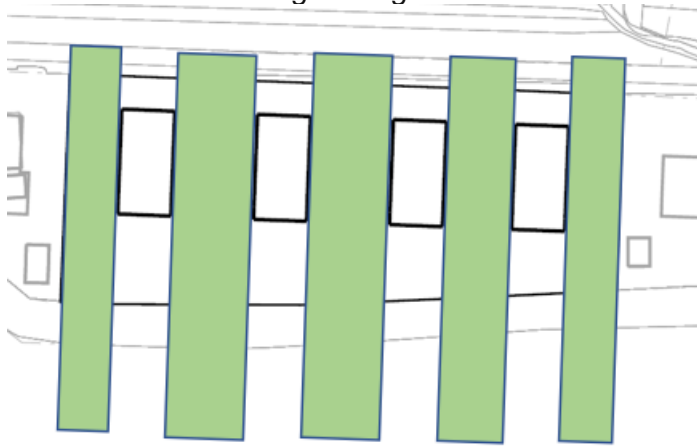
Het ontwerpbestemmingsplan “Spuiweg Kortgene” heeft met ingang van 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Zienswijzen	Beantwoording
<p>Zienswijze 1 <i>Brief van 26 januari 2024:</i> Laten we voorop stellen dat dit een prachtig initiatief is waarmee de Spuiweg en omliggende naaste omgeving zeker een boost zal krijgen. Mijn zienswijze hierop zit in een aantal praktische aspecten die mij gedurende de bouw en daarna zorgen baren:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wij hebben destijds (2017) ons eigen persgemaal moeten betalen en dat heeft ons een groot bedrag gekost. Onze persleiding loopt vanaf ons perceel door de berm ter hoogte van de percelen waar de nieuwbouw gepland is. Ten eerste vraag ik me af hoe daarmee omgegaan wordt, want het lijkt me niet dat er nog zomaar vier woningen kunnen worden aangesloten op onze persleiding die wij bekostigd hebben. Als tweede maak ik me zorgen over de werkzaamheden en vrachtverkeer ter plaatse waarbij een risico bestaat op beschadiging van de leiding waardoor wij afgesloten zouden kunnen worden van lozing op het riool.2. Wij maken ons zorgen om het zware bouwverkeer gedurende de bouwperiode. Uit ervaring weten we dat de haakse bocht in de Spuiweg bij de punt van ons perceel niet te doen is voor middelgrote en grote vrachtwagens. Dit is ook de reden dat ik jaarlijks een aantal keer zelf het talud van het greppeltje moet herstellen want dat zakt elke keer helemaal in. Tot op heden is er nog geen vrachtwagen helemaal de greppel in gegaan maar dat lijkt me een kwestie van tijd. De berm is daar erg smal en zacht. Wellicht een idee om dit stuk te voorzien van blokken onder het gras, wat je vaker ziet bij kwetsbare bermen.3. Wij maken ons ook zorgen om onze eigen oprit. Omdat het in de Spuiweg te smal is voor twee passerende personenauto's en dus zeker voor busjes en vrachtverkeer, wordt onze oprit zeer regelmatig gebruikt als uitwijkmogelijkheid tijdens het passeren. Dit is vandaag al een probleem maar zal tijdens de bouwperiode	<ol style="list-style-type: none">1. Op dit moment is nog niet bekend hoe de riolering wordt uitgevoerd. Dit wordt te zijner tijd uitgewerkt. Vanzelfsprekend worden alle rechten van indiener gerespecteerd. De initiatiefnemer is verantwoordelijk om schade te voorkomen en eventuele schade te herstellen of te vergoeden.2. De bermen aan weerszijden van de Spuiweg zullen worden voorzien van doorgroeiblokken. Dit geldt voor het gehele wegtracé vanaf de Torendijk tot en met de bouwlocatie.3. De oprit ligt gedeeltelijk op gemeentegrond. Dit betreft een strook van 2 meter vanuit de rijbaan. Dit deel van de oprit behoort tot de openbare weg, dus het gebruik als 'uitwijkhaven' door passanten is toegestaan. De

Zienswijzen	Beantwoording
<p>helemaal een risico zijn en waarschijnlijk blijft er weinig over van onze bestrate oprit. Graag zien wij hier een oplossing voor. Ook na de bouw wanneer de woningen bewoond worden zal de verkeersintensiteit in de Spuiweg meer dan verdubbelen. Onze oprit als uitwijkhaven om te passeren zal daardoor nog vaker gebruikt worden wat uiteraard niet wenselijk is.</p> <p>Zienswijze 2 t/m 5 <i>Brieven van 26 januari 2024:</i></p> <p>1. Draagvlak/participatie: Ten aanzien van draagvlak/participatie merken wij het volgende op. Het bouwplan Spuiweg heeft een lange historie. Op 12 februari 2015 is door initiatiefnemer een schetsplan overgelegd aan de gemeenteraad van Noord-Beveland, dat door de raad is afgewezen. Voorts is door de gemeenteraad op 26 februari 2015 het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014' vastgesteld, waarin onderhavig perceel Spuiweg een agrarische bestemming heeft. Door middel van een procedure bij de Raad van State heeft initiatiefnemer in 2015 beroep ingesteld teneinde op het perceel een woonbestemming af te dwingen. Vervolgens is door initiatiefnemer een nieuw schetsplan opgesteld, dat medio 2015 door gemeente en initiatiefnemer is gepresenteerd in een informatiebijeenkomst voor de omwonenden Spuikom. In juli 2015 zijn door de omwonenden Spuikom, onder meer door middel van een handtekeningenactie, bedenkingen tegen het beoogd bouwplan kenbaar gemaakt. Op 4 september 2015 heeft de gemeenteraad van Noord-Beveland ter zitting bij de Raad van State in zijn verweer betoogd dat (recreatie)woningen ter plaatse ruimtelijk niet wenselijk zijn gelet op de omliggende woningen en dat de agrarische bestemming gehandhaafd dient te blijven. Op 7 oktober 2015 heeft de Raad van State het beroep ongegrond verklaard, waarmee het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014' onherroepelijk is geworden en de planologische situatie definitief is vastgesteld. Het bevreedt ons dat gelijktijdig aan de procedure bij de Raad van State door het college van burgemeester</p>	<p>ontwikkelaar is verantwoordelijk om schade tijdens de bouwperiode te voorkomen en eventuele schade te herstellen of te vergoeden. Na het gereedkomen van de woningen zal het aantal verkeersbewegingen inderdaad toenemen. Daar staat tegenover dat er vier extra 'uitwijkhavens' bij komen, want elke woning krijgt een eigen oprit. Er komen dus meer mogelijkheden om uit te wijken.</p> <p>1. In 2015 heeft de Raad een nieuw bestemmingsplan voor Kortgene vastgesteld. BB Vastgoed BV heeft destijds verzocht om een directe woonbestemming te geven aan de locatie aan de Spuiweg, maar op dat moment hadden ze nog geen <i>concreet</i> plan. Bovendien was er nog geen enkel overleg met omwonenden geweest. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 26 februari 2015 hebben we daarom aangegeven dat we de <i>koninklijke weg</i> willen volgen voor de eventuele ontwikkeling van woningen aan de Spuiweg. Door middel van een beroepsprocedure bij de Raad van State wilde BB Vastgoed BV de woonbestemming alsnog afdwingen. Dat beroep is ongegrond verklaard omdat er geen "tijdig ingediend, concreet en zo nodig met onderzoeken onderbouwd bouwplan" bestond. Daarna hebben wij BB Vastgoed BV de ruimte gegeven om een plan te maken dat recht doet aan de belangen van de Spuikom-bewoners. We zijn nu op dat punt gekomen. Op 24 april 2019 hebben we een informeel overleg</p>

Zienswijzen	Beantwoording
<p>en wethouders medewerking wordt verleend aan een bouwplan dat tegenstrijdig is aan het standpunt dat door de gemeenteraad in de planologische beroepsprocedure wordt ingenomen. Wij merken op dat een en ander strijdig is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel. In 2019 is opnieuw een principeverzoek inclusief schetsplan ingediend bij de gemeente. Het schetsplan voor vier woningen is op 24 april 2019 een gezamenlijke presentatie door gemeente en initiatiefnemer aan de omwonenden toegevoerd. Tijdens deze bijeenkomst is door wethouder aangegeven dat het college geen reden ziet om geen medewerking te verlenen aan het plan. Door omwonenden zijn bezwaren tegen het plan en wensen geuit met betrekking tot uitzicht en zichtlijnen. Ambtelijk is aangegeven dat afspraken hiertoe mogelijk zijn via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan; een exploitatie-overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar of een kwalitatieve verplichting in de koopakte die tevens kadastraal wordt vastgelegd. Door bestuurder is gesteld dat de omwonenden keuze hebben uit twee opties: ofwel procederen bij de Raad van State, zonder afspraken te maken met de gemeente ofwel niet procederen, maar afspraken te maken met de gemeente over beplanting, schuttingen, tuinhuisjes e.d. (zie verslag d.d. 24-04-2019). Ook in ons gesprek met wethouder op 4 juni 2019 is door gemeente aangedrongen op een gezamenlijk standpunt van omwonenden, wil er rekening gehouden worden met hun wensen. Wij merken op dat bij omwonenden het beeld is ontstaan dat zij beter afzien van hun (individuele) rechtsmiddelen, wil er kans zijn dat gemeente tegemoet komt aan hun bezwaren. Dit is in strijd met het fair play beginsel. Overigens merken wij op dat het college van burgemeester en wethouders eerst op 28 januari 2020 een principebesluit heeft genomen ten aanzien van het bouwplan, en niet ten tijde van de presentatie van het plan aan omwonenden in april 2019. Op 16 januari jongstleden heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin voorliggend ontwerp bestemmingsplan is toegelicht. Naar aanleiding van de door omwonenden geuite zorgen met betrekking tot behoud van zichtlijnen is gevraagd naar de anterieure overeenkomst, waarin volgens de concept-intentieverklaring tussen gemeente en exploitant, de borging van zichtlijnen concreet moet worden zijn vormgegeven. Wij hebben ter plaatse van gemeente slechts enkele paragrafen van de anterieure overeenkomst</p>	<p>gehad met de omwonenden, waarbij de initiatiefnemer een schetsplan heeft gepresenteerd. Dit overleg was constructief en verliep in een goede sfeer. De omwonenden hebben liever geen bebouwing op de bewuste locatie, en dat is begrijpelijk. Hun voornaamste zorg was, dat de open ruimte tussen en rond de woningen te zijner tijd dicht groeit door beplanting en eventuele aan- en bijgebouwen. De discussie spitste zich vooral toe op de vraag hoe we voor de lange termijn kunnen borgen dat de open ruimtes vrij blijven van hoog opgaande beplanting en bebouwing. Het algemene gevoel was dat het plan bespreekbaar was, mits afspraken over de open ruimtes goed worden geborgd. Dit leidde tot de conclusie van de wethouder dat er in feite twee mogelijkheden zijn, als we aan dit plan meewerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Het plan is bespreekbaar voor de omwonenden, en we maken afspraken over de open ruimte rond de woningen, b. Het plan is niet bespreekbaar voor de omwonenden, dus ze kiezen voor een bezwaar- en beroepsprocedure. <p>De wethouder heeft ook aangegeven, dat hij op voorhand geen reden ziet om medewerking te weigeren, aangezien het plan voldoet aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'.</p> <p>Wij zijn van mening dat wij zorgvuldig hebben geparticipeerd met de omwonenden. Zoals uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt, hebben we in grote mate rekening gehouden met de belangen van de omwonenden, ondanks het feit dat er geen consensus met hen is</p>

Zienswijzen	Beantwoording
<p>mogen inzien, het totale document werd niet openbaar gegeven. Wij beschouwen samengevatte gang van zaken niet conform de Gedragscode openbaar bestuur, het motiveringsbeginsel en ondermijnend voor het door het gemeentebestuur gewenste draagvlak van omwonenden.</p> <p>2. Hoogte van de bebouwing: De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen, is aanleiding voor het volgende: Het ontwerp bestemmingsplan stelt een maximum bouwhoogte van 3,20 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder artikel 1 Bepalingen, 1.43 Peil verstaan: NAP+ 0,80 m. Wij wijzen erop dat genoemde vastgestelde maximale bouwhoogte te allen tijde dient te worden gerespecteerd. Wij wijzen op de wettelijke plicht van de gemeente Noord-Beveland dat ten tijde van toekomstige bouwactiviteiten, hierop consequent en periodiek toezicht en controle wordt uitgevoerd via de daartoe aangewezen bouwinspecteurs, met inachtneming van de regels gesteld onder 1.43 (Peil) en 2.2 (Bouwhoogte van een bouwwerk). Ten behoeve van het eerdergenoemde draagvlak bij omwonenden, verzoeken wij u de omwonenden periodiek te informeren over de resultaten van de metingen. Onder artikel 4 Wonen, 4.3 Afwijken van de bouwregels, wordt gesteld dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in a. lid 4.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter. Ook onder artikel 3 Tuin, 3.3 Afwijken van de bouwregels, wordt gesteld dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in a. lid 3.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter met dien verstande dat deze afwijking niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - openheid'. Wij merken op dat deze bepalingen strijdig zijn met de maximale bouwhoogte van 3,20 m zoals hierboven is gesteld. Eventuele afwijkingen van de bouwregels zijn tevens strijdig met de afspraken met betrekking tot het behoud van zichtlijnen zoals door gemeente Noord-Beveland met omwonenden Spuikom zijn gemaakt en in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en</p>	<p>bereikt. Het feit dat er geen gezamenlijk afspraken zijn gemaakt, betekent nog niet dat wij geen rekening houden met de belangen van omwonenden. Het had echter onze voorkeur gehad om wel gezamenlijk afspraken vast te leggen, want daarmee zouden we kunnen voorkomen dat partijen elkaar in bezwaar- en beroepsprocedures gaan bestrijden.</p> <p>2. Vanzelfsprekend zal toezicht en controle worden uitgevoerd tijdens de bouw. Het gaat echter te ver om de omwonenden 'periodiek te informeren over de resultaten van de metingen'.</p> <p>Terecht maakt indiener een opmerking over de afwijkingmogelijkheid in artikel 3.3 en 4.3 voor de bouwhoogte van zogenaamde 'andere bouwwerken' (schuttingen, pergola's, carports, speeltoestellen, antennes, vlaggenmasten, etc.). Hoewel dit een gebruikelijke bepaling is in bestemmingsplannen, is deze hier niet wenselijk. Daarom zullen wij artikel 3.3 en 4.3 schrappen. Wel zullen we een uitzondering opnemen ten behoeve van <i>carports</i> met een hoogte van 2,70 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m², met dien verstande dat deze alleen zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn.</p> <p>In de anterieure overeenkomst is ten aanzien van de <i>zichtlijnen</i> het volgende bepaald: <i>Exploitant zal zorgdragen voor het behoud van zichtlijnen vanuit de woningen aan de Spuikom. Daartoe worden ter plaatse van de gronden die zijn aangeduid als 'zichtlijn' (zie onderstaand kaartje) de volgende bepalingen in acht genomen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>de hoogte van beplanting mag maximaal 2,70 meter bedragen;</i>

Zienswijzen	Beantwoording
<p>ontwikkelaar zijn vastgelegd. Een eventuele afwijking van de maximale bouwhoogte gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Wij maken bezwaar tegen de bepalingen 3.3. en 4.3 en verzoeken u deze uit het bestemmingsplan te verwijderen . Ten aanzien van het behoud van zichtlijnen is in artikel 3.3. van de conceptintentieovereenkomst tussen gemeente en exploitant aangegeven dat de borging van zichtlijnen concreet wordt vormgegeven in een anterieure overeenkomst. De definitieve intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst zijn via een verzoek ingevolge Wet open overheid opgevraagd. Wij behouden ons derhalve het recht deze zienswijze nog nader aan te vullen, zodra door gemeente op het Woo-verzoek is beslist en de gevraagde documenten zijn ontvangen. Overigens merken wij op dat het borgen van zichtlijnen middels een anterieure overeenkomst ons bevreemdt. Een anterieure overeenkomst is immers een privaatrechtelijk overeenkomst. Het niet nakomen van verplichtingen uit de anterieure overeenkomst heeft geen publiekrechtelijke gevolgen en is voor omwonenden niet te herstellen via een handhavingverzoek, maar via een privaatrechtelijke procedure - met bijbehorende kosten en risico's van dien. Het is daarom de vraag gelet op de doorkruisingsleer (Windmill-arrest) of de gemeente door gebruikmaking van een publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kon bereiken en dus gehouden was aan een publiekrechtelijke procedure. Wij maken hiertegen bezwaar en verzoeken u de voorwaarden met betrekking tot zichtlijnen concreet op te nemen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, zoals ook in de informatiebijeenkoms t d.d. 24 april 2019 als mogelijkheid is voorgesteld . Uitgangspunt is daarbij het gestelde peil zoals in artikel 1 Bepalingen, 1.43 Peil wordt verstaan : NAP+ 0,80 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>de hoogte van erfafscheidingen en pergola's mag maximaal 2,00 meter bedragen;</i> • <i>er mogen geen gebouwen worden gebouwd (met uitzondering van dierenverblijven met een hoogte van maximaal 1,50 meter en een oppervlakte van maximaal 2 m2);</i> • <i>carports mogen uitsluitend worden gebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de hoogte maximaal 2,70 meter en de oppervlakte maximaal 15 m2 mag bedragen.</i>  <p>Wij hebben deze bepalingen in de overeenkomst opgenomen als extra borging van de zichtlijnen. Het bestemmingsplan is niet het instrument om de hoogte van beplanting te reguleren. Wat betreft erfafscheidingen, pergola's en dierenverblijven heeft het geen zin om de bepalingen uit de overeenkomst op te nemen in het bestemmingsplan, want het betreft vergunningvrije bouwwerken. Daarom is het noodzakelijk om <i>privaatrechtelijk</i> eisen te stellen aan deze</p>

Zienswijzen	Beantwoording
<p>3. Bed&Breakfast: Het ontwerp bestemmingsplan biedt onder artikel 4 Wonen, 4.4.2 Bed & breakfast toegestaan, ruimte voor logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 1 kamer voor maximaal 2 gasten. Wij merken op dat het toeristische aspect van het feit dat B&B wordt toegestaan niet wenselijk is. Immers bestaan er reeds vele toeristische initiatieven in Kortgene en heeft de woningmarkt behoefte aan gewone bewoning en geen behoefte aan meer toeristische bestemmingen. Het niet concentreren van toerisme, maar het aldus verspreiden van toeristische bestemmingen over nieuwe bouwprojecten leidt tot onwenselijke situaties en mogelijk (verkeers-, dan wel geluids-) overlast voor omwonenden. Daarnaast merken wij op dat het toeristische aspect van het voorgelegde bouwplan op geen enkel moment is gecommuniceerd. Gedurende het gehele traject is enkel de focus gelegd op permanente bewoning. Thans wordt dan ook iets voorgelegd, wat redelijkerwijs niet verwacht had mogen worden. Wij maken hier tegen bezwaar en verzoeken u de beoogde planologische ruimte onder artikel 4 Wonen, 2 Bed & breakfast toegestaan, te verwijderen uit het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>4. Verkeerssituatie: Het bouwplan waarvoor het ontwerp van het bestemmingsplan is opgesteld voorziet in vier woningen. De ontsluiting van en naar het plangebied vindt plaats via de Torendijk naar de Spuiweg, een smalle en doodlopende weg welke op dit moment reeds door meerdere woningen gebruikt. De realisatie van vier woningen brengt, uitgaande van een gemiddeld kencijfer, 32,8 motorvoertuig-bewegingen per etmaal met zich mee. Deze bewegingen kunnen volgens het ontwerp bestemmingsplan eenvoudig afgewikkeld worden op de Spuiweg. Er zijn, afgezien van vier nieuwe opritten, geen wijzigingen beoogd aan deze weg. Het ontwerp bestemmingsplan biedt daarnaast onder artikel 4 Wonen, 4.4.2 Bed & breakfast toegestaan, ruimte voor logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum</p>	<p>bouwwerken, teneinde de openheid van de zichtlijn te borgen. De bepaling ten aanzien van carports zullen we wel opnemen in het bestemmingsplan, zoals we hierboven al hebben aangegeven.</p> <p>3. Binnen de gemeente Noord-Beveland wordt standaard ruimte geboden voor B&B in woningen. Het extra verkeer vanwege B&B-gasten kan normaliter goed worden afgewikkeld. Echter, op de Spuiweg is de situatie hiervoor te precair. Een verkeerstoename op deze smalle weg moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij nader inzien is het daarom beter om B&B hier uit te sluiten.</p> <p>4. De potentiële B&B-activiteiten zijn abusievelijk niet meegenomen in het verkeersonderzoek. Omdat we de mogelijkheid voor B&B schrappen – zie punt 3 – is er ook geen reden meer om het verkeersonderzoek op dit punt aan te vullen.</p>

Zienswijzen	Beantwoording
<p>van 1 kamer voor maximaal 2 gasten. Dit betekent planologische ruimte voor maximaal 4 x 2 gasten, met gemiddeld becijferde motorvoertuig-bewegingen dientengevolge. Reeds bestaat op locatie Spuiweg 6 Kortgene planologische ruimte voor een woning+ wellness en bed & breakfast voorzieningen, gelet op de Thoornekreek Wellness & Spa en B&B zoals tot 1 januari 2023 is geëxploiteerd. Gelet op bovenstaande concluderen wij dat het ontwerp bestemmingsplan structureel extra verkeer veroorzaakt en bovendien, gelet op de toekomstige en bestaande toegestane bedrijfsmatige activiteiten, verkeersaantrekkende werking heeft. De bedrijfsmatige activiteiten en verkeersaantrekkende werking dientengevolge is ten onrechte niet meegerekend in het aantal motorvoertuig-bewegingen per etmaal. Wij merken dan ook op dat het verkeersonderzoek onvoldoende is en een heroverweging behoeft.</p> <p>5. Planschade: Voor de direct omwonenden van het bouwplan Spuiweg heeft de realisatie van de nieuwbouw van vier woningen behoorlijke consequenties. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest en de verwachtingen die eerder door gemeente zijn geuit met betrekking tot behoud van de agrarische bestemming en vrij uitzicht. Wij spreken de hoop uit dat de gemeente tegemoet komt aan de punten zoals in deze zienswijze zijn aangegeven. Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in bedragen aan tegemoetkoming in planschade dan wel nadeelcompensatie, advieskosten en wettelijke rente.</p> <p>Zienswijze 6 <i>Brief van 26 januari 2024:</i> Het bouwplan waarvoor het ontwerp van het bestemmingsplan is opgesteld voorziet in vier woningen. De (enige) ontsluiting van en naar het plangebied vindt plaats via de Torendijk naar de Spuiweg, een smalle en doodlopende weg welke op dit moment</p>	<p>5. We hopen dat we voldoende zijn tegemoetgekomen aan de punten die in de zienswijze zijn aangegeven. Vanzelfsprekend behouden indieners het recht om een tegemoetkoming in eventuele planschade te vragen.</p> <p>Wij verwijzen korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 2 t/m 5.</p>

Zienswijzen	Beantwoording
<p>reeds door meerdere woningen gebruikt. De realisatie van vier woningen brengt, uitgaande van een gemiddeld kencijfer, 32,8 motorvoertuig-bewegingen per etmaal met zich mee. Deze bewegingen kunnen volgens het ontwerpbestemmingsplan eenvoudig afgewikkeld worden op de Spuiweg. Er zijn, afgezien van vier nieuwe opritten, geen wijzigingen beoogd aan deze weg.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan biedt daarnaast onder artikel 4 Wonen, 4.4.2 Bed & breakfast toegestaan, ruimte voor logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 1 kamer voor maximaal 2 gasten. Dit betekent planologische ruimte voor maximaal 4 x 2 gasten, met gemiddeld becijferde motorvoertuig-bewegingen dientengevolge. Reeds bestaat op locatie Spuiweg 6 Kortgene planologische ruimte voor een woning+ wellness en bed & breakfast voorzieningen, gelet op de Thoornkreek Wellness & Spa en B&B zoals tot 1 januari 2023 is geëxploiteerd.</p> <p>Gelet op bovenstaande concludeer ik dat het ontwerpbestemmingsplan structureel extra verkeer veroorzaakt en bovendien, gelet op de toekomstige en bestaande toegestane bedrijfsmatige activiteiten, verkeersaantrekkende werking heeft. De bedrijfsmatige activiteiten en verkeersaantrekkende werking dientengevolge is ten onrechte niet meegerekend in het aantal motorvoertuig-bewegingen per etmaal. Ik merk dan ook op dat het verkeersonderzoek onvoldoende is en een heroverweging behoeft. Als alternatief stel ik voor de beoogde planologische ruimte onder artikel 4 Wonen, 2 Bed & breakfast toegestaan, te verwijderen uit het ontwerpbestemmingsplan.</p>	



**Nota van Wijzigingen
bestemmingsplan “Spuiweg Kortgene”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 28 november 2024

I. Naar aanleiding van de zienswijzen

1. Artikel 3.3 wordt geschrapt (afwijking bouwhoogte).
2. In artikel 4.2.3 wordt bepaald dat carports zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2,70 meter en een oppervlakte maximaal 15 m², met dien verstande dat deze alleen zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn.
3. Artikel 4.3 wordt geschrapt (afwijking bouwhoogte).
4. In artikel 4.4.2 wordt bepaald dat bed&breakfast wel tot het verboden gebruik wordt gerekend.
5. In artikel 4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat de Spuiweg dient te worden verbreed tot tenminste 3,50 meter door middel van bermverharding (vanaf de Torendijk tot Spuiweg 12).

II. Ambtshalve aanpassingen

1. In artikel 4.2.1 wordt een subbepaling toegevoegd, inhoudende dat ook *aan- en uitbouwen en bijgebouwen* mogen worden gebouwd (waarvoor onverminderd de bouwbeperkingen van artikel 4.2.2 gelden).
2. In artikel 4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat dient te worden zorggedragen voor waterberging door het aanleggen van een natuurvriendelijke oever langs de watergang.
3. In artikel 4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat dient te worden zorggedragen voor een keermogelijkheid en opstelplaats voor de brandweer.
4. Verwijzingen naar Wabo, Besluit omgevingsrecht (Bor) en Bouwbesluit worden aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.