

Kapelle

Oesterbaai

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

0678.009153.00

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

A.J.W. Kuijper LLB

planstatus

datum:

29-01-2014

opdrachtgever:

Gemeente Kapelle

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	5

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Oesterbaai heeft ingevolge artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb, met ingang van donderdag 12 december 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen en twee adviezen ingediend.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de reacties zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Ambtshalve wijzigingen

Er is geen sprake van ambtshalve wijzigingen.

Exploitatieplan

Er is geen sprake van kosten die in aanmerking komen voor kostenverhaal als bedoeld in de Wro. Voorts is gebleken dat het niet nodig is locatie eisen te stellen. Om deze redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. Er is voor gekozen de bestemming van de Oesterbaai 100% recreatief te maken. De zienswijze van de indiener hierop is dat de Oesterbaai het meest gebaat zal zijn bij permanente bewoning naast de recreatieve functie.
2. De verhuur van vakantiewoningen op het park loopt terug. De Oesterbaai zal een 'spookdorp' worden, zonder de gewenste (sociale) controle die er nu is.
3. Na de peildatum heeft een viertal huizen nog een gedoogvergunning gekregen. Indiener heeft geen vergunning gekregen. Bij handhaving zou er indirect sprake zijn van overtreden van het gelijkheidsbeginsel.
4. In een gesprek is door de gemeente aangegeven dat er altijd nog ruimte is voor uitzonderingen in een bestemmingsplan. In de zienswijze wordt gevraagd deze mogelijkheid te bekijken.
5. Geadviseerd wordt in het bestemmingsplan een begrippenlijst op te nemen met daarin uitleg van de begrippen 'permanent wonen', 'permanent recreëren' en '2e woning gebruik'.

Overwegingen

1. De gemeente Kapelle streeft naar behoud en versterking van de verblijfsrecreatieterreinen in Wemeldinge. Dit beleid is onder andere verwoord in de recent vastgestelde structuurvisie. In beginsel verdragen de functies Verblijfsrecreatie en Wonen elkaar niet goed. Het toestaan van permanente bewoning staat een verbetering van het recreatiepark als verhuurpark in de weg. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom geen mogelijkheid voor permanente bewoning opgenomen.
2. De gemeente Kapelle erkent dat de verhuur voor recreatie is verminderd. Daarom zijn maatregelen voorgesteld. Het beëindigen van de huisvesting van arbeidsmigranten en het terugdringen van permanente bewoning zijn middelen om de aantrekkelijkheid voor recreatie te vergroten. Daardoor kan het gebruik van het park voor recreatie in intensiteit toenemen. Het gaat dan niet alleen om verhuur aan recreanten, maar ook om het gebruik als tweede woning. Het gebruik als tweede woning past goed bij het gebied en dit gebruik is de afgelopen periode juist toegenomen.
3. Het al dan niet verlenen van gedoogbeschikkingen in het verleden staat los van de regeling in het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderdeel wordt dan ook niet behandeld als zienswijze op het bestemmingsplan.
4. De Wet ruimtelijke ordening biedt inderdaad mogelijkheden om af te wijken van bestemmingsplannen. Er is echter geen aanleiding daar in dit geval gebruik van te maken.
5. Het voorstel van de indiener draagt bij aan de leesbaarheid van het bestemmingsplan. Daarom zal ter verduidelijking in de toelichting een uitleg van de bedoelde begrippen opgenomen worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regeling en de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de toelichting zal een uitleg van de begrippen worden toegevoegd.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

1. 100% recreatieve bewoning is tegen de stroom inroeien en in het belang van niemand.
2. Voor de onderbouwing van de zienswijze verwijst de indiener naar zijn brieven van 2 november 2013 en 12 november 2013.
3. Het ontwerpbestemmingsplan levert kostbare handhavingsacties op. Dit is niet in het belang van de Oesterbaai en Wemeldinge, niet in het algemeen belang en op termijn niet haalbaar.

Overwegingen

1. De gemeente Kapelle streeft naar behoud en versterking van de verblijfsrecreatieterreinen in Wemeldinge. Dit beleid is onder andere verwoord in de recent vastgestelde structuurvisie. In beginsel verdragen de functies Verblijfsrecreatie en Wonen elkaar niet goed. Het toestaan van permanente bewoning staat een verbetering van het recreatiepark als verhuurpark in de weg. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom geen mogelijkheid voor permanente bewoning opgenomen.
2. De brieven van 2 november 2013 en 12 november 2013 zijn gericht aan de raad, met het verzoek deze mee te wegen in de discussie over de inhoud van het bestemmingsplan. De raad heeft kennisgenomen van de inhoud van beide brieven. De discussie in de raad heeft vervolgens geleid tot het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in de zienswijze geen nieuwe zaken aangedragen die leiden tot een ander standpunt van de raad over de inhoud van het bestemmingsplan.
3. Het geldende bestemmingsplan laat alleen verblijfsrecreatie toe, het voorliggende bestemmingsplan brengt daar geen verandering in. De handhavingsopgave wijzigt dan ook niet als gevolg van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Advies Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting advies

Het is gebleken dat het plan niet ligt binnen het relevante invloedsgebied van risicobronnen waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid en dit specifieke voor genomen plan ziet de Veiligheidsregio dan ook geen aanleiding ten aanzien van eventuele veiligheidsproblematiek nader te adviseren ten behoeve van dit bestemmingsplan. Daarnaast blijkt uit analyse dat er geen knel- of aandachtspunten vanuit de beheersbaarheid geconstateerd zijn.

Overwegingen

Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen.

Advies Waterschap Scheldestromen

Samenvatting advies

Het waterschap geeft aan dat de plangrens deels ligt op de insteek van aangrenzende sloten. Verzocht wordt in de waterparagraaf op te nemen dat er rekening wordt gehouden met obstakelvrije stroken langs deze sloten.

Overwegingen

De waterparagraaf wordt op dit onderdeel aangevuld.

Advies Provincie Zeeland

De Provincie Zeeland heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

