



2017.06200

Wijzigingsplan Paardeweegje 3 te Wemeldinge

Nota zienswijzen

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan Paardeweegje 3, heeft van 23 maart t/m 4 mei 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen.

1. J.M. van Oosten, Paardeweegje 1 te Wemeldinge (ontvangen 6 april 2017)
2. M.K.A.C.H. van Oosten, Paardeweegje 1 te Wemeldinge (ontvangen 11 april 2017)

Beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en worden dan ook in behandeling genomen. De zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk aan elkaar en zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze

Reclamanten voeren op het naastgelegen perceel Paardeweegje 1 kleinschalige agrarische activiteiten uit alsmede een mini-kraanverhuurbedrijf. Daarbij zijn er soms al vroeg in de morgen verkeersbewegingen vanwege deze activiteiten. De vrees van reclamanten is dat toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woning op het perceel Paardeweegje 3 daarover gaan klagen en dat dit hun bedrijfsvoering belemmert.

Verder geven reclamanten aan zelf interesse te hebben getoond in het perceel Paardeweegje 3, maar dat zij niet tot serieuze onderhandeling hierover zijn gekomen met de eigenaar en/of diens vertegenwoordiger.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening, heeft het perceel aan het Paardeweegje 1, kadastraal gemeente Kapelle sectie R nummer 325, de bestemming Wonen. Deze bestemming rust op dit perceel sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied op 15 december 2009. In het daarvoor geldende bestemmingsplan had het perceel de bestemming Agrarisch. In bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied van 15 december 2009, is aangegeven dat de bestemming is gewijzigd naar een burgerwoning vanwege het beëindigen van het agrarisch bedrijf.

De heer J.M. van Oosten heeft het perceel in erfpacht van de protestantse gemeente Wemeldinge. De inschrijving van zijn eenmanszaak op het perceel Paardeweegje 1 in het handelsregister dateert van 1 maart 2004. Dit is van voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied waarbij de bestemming is gewijzigd van Agrarisch naar Wonen. Daarmee valt deze activiteit onder het overgangsrecht.

De eenmanszaak van de heer M.K.A.C.H. van Oosten is ingeschreven in het handelsregister op 1 januari 2010. Dit is na de vaststelling van het bestemmingsplan waarbij de bestemming is gewijzigd van Agrarisch naar Wonen. Deze valt derhalve niet onder het overgangsrecht.

De huidige bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Paardeweegje 1 zijn beperkt qua omvang en ruimtelijke uitstraling. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in een verdere mogelijkheid tot groei van deze activiteiten.

Tussen het perceel Paardeweegje 1 en het perceel Paardeweegje 3, ligt er nog een ander perceel, dit is kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie R nummer 326. Dit perceel is eveneens in eigendom van de protestantse gemeente Wemeldinge en in gebruik bij J.M. van Oosten. Op dit perceel staat de garage die hoort bij de woning Paardeweegje 1 alsmede een ander klein bijgebouw. De bestemming van dit perceel is Agrarisch, zonder bouwvlak.

De bedrijfsmatige activiteiten die plaats vinden op het perceel Paardeweegje 1, bevinden zich op het Noordelijke deel van de percelen 325 en 326. De activiteiten zijn in de sfeer van dienstverlening voor akker- en tuinbouw alsmede de verhuur van machines. Op basis van de VNG brochure bedrijven & milieuzonering dient voor dergelijke activiteiten een richtafstand in acht te worden genomen van 50 meter van gevoelige bestemmingen zoals Wonen. Deze

afstand is bepaald op het aspect geluid. In het ontwerp wijzigingsplan bedraagt de afstand tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de perceelgrens circa 47 meter. Het gebied waar de nieuwe bestemming Wonen is voorzien met bouwmogelijkheid, ligt op een afstand van circa 56 meter en het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd ligt op 69 meter. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan wordt op de verbeelding toegevoegd dat buiten het gebied waarbinnen gebouwen zijn toegestaan er geen gebouwen zijn toegestaan. Tevens wordt een strook direct grenzend aan het perceel Paardeweegje 1 bestemd als Tuin. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter en is er derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Dat reclamanten niet tot serieuze onderhandeling zijn kunnen komen met de initiatiefnemer van het wijzigingsplan over koop van het perceel, is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen. Dit is voor de gemeente Kapelle geen afweging tot het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan.

Conclusie

1. Met genoemde aanpassing van de verbeelding wordt er voldaan aan de richtafstand van 50 meter tussen de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Paardeweegje 1 en de nieuw te realiseren gevoelige bestemming op het perceel Paardeweegje 3.