



Z19.000707
D20.245904



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

Raadsvergadering
d.d. 25 februari 2021

Aan de Raad

No. 11.

Wissenkerke, 5 januari 2021

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Appartementen
Beurtschipperstraat Kortgene

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Appartementen Beurtschipperstraat Kortgene" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan "Appartementen Beurtschipperstraat Kortgene" voorziet in de bouw van een appartementengebouw op de hoek Kaaidijk-Veerdam te Kortgene. Dit plan wordt ontwikkeld door AVV Beheer BV, in samenwerking met Marsaki. In de raadsvergadering van 14 juni 2018 is het schetsplan voor deze ontwikkeling aan u gepresenteerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari tot en met 11 maart 2020 ter visie gelegen. Er zijn 16 zienswijzen ingekomen, maar één zienswijze is inmiddels weer ingetrokken. Het bestemmingsplan kan nu 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 hebben we diverse malen overleg gepleegd met de Dorpsraad Kortgene. Op 15 december jl. heeft de wethouder nog een gesprek gehad met een afvaardiging van de dorpsraad en de woonverenigingen Veerse Meer en Korenbloem. Dit was een goed en constructief gesprek waarin waardering werd uitgesproken voor het wegnemen van de bovenste bouwlaag. Wel willen ze graag op de hoogte blijven van het saneringsplan en uitvoering. Verder kunnen wij nog vermelden dat een lokale architect op eigen initiatief een alternatief architectonisch ontwerp heeft ingebracht. Dit omvatte vrijwel hetzelfde bouwprogramma. Het ontwerp stuitte echter op diverse bezwaren van de ontwikkelaar.

Belangenafweging

Wij verwijzen hiervoor naar de Antwoordnotitie en de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnotitie is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen is het plan aangepast. De belangrijkste aanpassingen zijn als volgt:

1. De bouwhoogte is teruggebracht naar vier bouwlagen, door het schrappen van de bovenste bouwlaag. Op de bijgevoegde 3D-tekeningen is het bouwplan weergegeven in combinatie met de voormalige graansilo.
2. Permanente bewoning wordt mogelijk in alle appartementen. Alle appartementen krijgen een flexibele bestemming voor permanent wonen, deeltijdwonen en recreatief wonen. Recreatief gebruik is overigens alleen toegestaan via een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
3. Er is onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van het appartementengebouw. Daaruit blijkt dat het gebouw niet of nauwelijks effect heeft op de naastgelegen bebouwing.
4. Er is onderzoek gedaan naar mogelijke windhinder vanwege het appartementengebouw. Er is geen windhinder van enige betekenis te verwachten.

Een volledig overzicht van alle voorgestelde aanpassingen is opgenomen in bijgevoegde Nota van Wijzigingen. Het eindconcept van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Hierin zijn de voorgestelde aanpassingen reeds verwerkt.

Wij willen hier nog specifiek ingaan op enkele verkeerskundige aspecten:

- Bereikbaarheid hulpdiensten: het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zeeland, maar zij hadden geen opmerkingen. Er wordt voldaan aan de standaard eisen voor bereikbaarheid.
- Bereikbaarheid vuilnisauto: het plan is voorgelegd aan de Zeeuwse Reinigingsdienst. De ZRD had geen bezwaar tegen het omleggen van de Beurtschipperstraat.
- Parkeren Veerdam: de geplande parkeerplaatsen aan de Veerdam zijn getoetst door een extern verkeerskundige. Volgens hem is haaksparkeren hier mogelijk. Hij adviseert om de parkeerplaatsen op trottoirhoogte aan te brengen, en het trottoir (op zelfde hoogte) langs de rijbaan situeren. Dat geeft bij het uitrijden wat extra manoeuvreerruimte.

Zoals bekend is ter plaatse een voormalige stortplaats aanwezig. Er mag niet worden gestart met de werkzaamheden voordat er een door de Provincie goedgekeurd saneringsplan ligt.

Financiële gevolgen

Voor de gemeente zijn er - behalve ambtelijke kosten - geen kosten verbonden aan de realisatie van dit plan. De ontwikkelaar neemt alle kosten voor zijn rekening, te weten:

- bestemmingsplan,
- bouw- en woonrijp maken (inclusief bodemsanering),
- eventuele planschade,
- overdrachtsakten voor de grondruil.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 11-2-2021

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