



2017.10160

gemeente
noord-beveland

Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke
Postbus 3, 4490 AA Wissenkerke
Tel (0113) 377377 • Fax (0113) 377300

Raadsvergadering
d.d. 23 november 2017

Aan de raad

No. 10.

Wissenkerke, 24 oktober 2017

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Havenkwartier Kamperland"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Havenkwartier Kamperland" vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Op 26 november 2015 heeft uw Raad besloten om over te gaan tot exploitatie van gronden langs de westoever van de gemeentelijke jachthaven te Kamperland om de bouw van 10 vrijstaande woningen mogelijk te maken. In de raadsvergadering van 23 februari 2017 is het definitieve bouwplan gepresenteerd, waarbij twee vrijstaande woningen zijn gewijzigd in een appartementenblok met zes appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 mei tot en met 10 juli 2017 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 18 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoud extern advies

Niet van toepassing.

Resultaat horen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen hoorzitting te worden gehouden.

Belangenafweging

In de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreide belangenafweging opgenomen.

Motivering

In bijgevoegde Antwoordnota is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt één kleine aanpassing voorgesteld. Dit betreft de maximale bouwhoogte van het appartementenblokje. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bepaald op maximaal 13,5 meter. De hoogte kan worden verlaagd naar 12,5 meter, waarbij alleen voor het *trappenhuis* een overschrijding tot 13,5 meter is toegestaan.

Financiële gevolgen

Wij verwijzen hiervoor naar de grondexploitatie die u op 26 november 2015 hebt vastgesteld.

Mogelijke risico's

Het risico op planschade is naar verwachting minimaal.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 9 november 2017.

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Havenkwartier Kamperland" (planidentificatie NL.IMRO.1695. BPHavenkwartierKld-ON01) met ingang van 29 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat gedurende deze termijn 18 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijzen oordeelt overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Antwoordnota, 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 24 oktober 2017;

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 "Havenkwartier Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPHavenkwartierKld-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 23 november 2017.

De griffier,



C.H. Poortvliet

De voorzitter,



M.J.A. Delhez MSc

**Antwoordnota bestemmingsplan
“Havenkwartier Kamperland”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 23 november 2017

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Havenkwartier Kamperland' heeft van 29 mei tot en met 10 juli 2017 voor eenieder ter visie gelegen in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn in deze nota samengevat en beantwoord. Het doel van deze nota is tweeledig. De nota geeft indieners antwoord op hun zienswijze. Tevens maakt de nota onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Overzicht ingediende zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	PC + Woonplaats
1	Dhr. en mevr. Adan-Vissers	Marinuswerf 9	4493 DH, Kamperland
2.a	Dhr. en mevr. Hesse	Marinuswerf 1	4493 DH, Kamperland
2.b	Dhr. en mevr. Hesse	Marinuswerf 1	4493 DH, Kamperland
3	Mevr. S. Blettner	Marinuswerf 19	4493 DH, Kamperland
4	Waterschap Scheldestromen	Postbus 1000	4330 ZW, Middelburg
5	Dhr. F. Mol	Marinuswerf 22	4483 DJ, Kamperland
6	Dhr. en mevr. Van der Have	Marinuswerf 8	4493 DH, Kamperland
7	Dhr. en mevr. Van de Broek-Neitzel	Marinuswerf 26	4493 DJ, Kamperland
8	DAS namens J.G.M.M. van der Sanden	Marinuswerf 15	4493 DH, Kamperland
9	H. D'Espallier en H. Van de Wynckel	Marinuswerf 2	4493 DJ, Kamperland
10	Dhr. J. van Mameren	Marinuswerf 17	4493 DH, Kamperland
11	Dhr. M. Plattmann	Marinuswerf 32	4493 DH, Kamperland
12	Dhr. G. Schütz	Marinuswerf 3	4493 DH, Kamperland
13	Dhr. en mevr. Aberle	Marinuswerf 14	4493 DJ, Kamperland
14	Mevr. G. Lambrechts	Diercxensstraat 29	2018, Antwerpen
15	Dhr. en mevr. Peeters	Marinuswerf 28	4493 DH, Kamperland
16	M. Hoing en A. Henderickx	Kerkelei 32	B 2610 Wilrijk-Antwerpen
17	Mevr. B. Lafosse	Havenweg 32	4493 MT, Kamperland
18	Dhr. A. Vercruysse	Havenweg 28	4493 MT, Kamperland

Op 17 augustus 2017 is er nog een zienswijze binnengekomen van mevrouw A. Nolden (Marinuswerf 6), maar deze is wegens termijnoverschrijding niet ontvankelijk.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de tabellen op de volgende pagina's wordt een samenvatting van de zienswijzen weer-gegeven, evenals de reactie van de gemeente daarbij.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1	Door de bouw van villa's in beton en glas wordt aan de aard van het Zeeuwse landschap afbreuk gedaan. Wanneer de geplande villa's in het groen mochten ingebed zijn, dan wordt het landschap niet verstoord. Maar in de voorliggende plannen is het precies de bedoeling om het vierkante beton te laten uitspringen boven en buiten de omgeving.	Het plan vloeit voort uit de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, waarin gestapelde woningbouw was toegestaan. Aan de basis van deze wijzigingsbevoegdheid ligt het Masterplan Haven Kamperland, waarin reeds een ontwikkeling in het plangebied is voorzien.
	Door de voorgenomen bouw van het 'Havenkwartier' zou opnieuw een stuk waterkant geprivatiseerd worden.	Ontwikkeling van de omgeving en infrastructuur is nodig om de jachthaven vitaal te houden en benodigd om het gebied te kunnen renoveren en te verbeteren. Langs de haven blijft een openbaar wandelpad bestaan.
	De plannen van het 'Havenkwartier' laten opnieuw de oude regel los waarbij constructies nooit boven de dijken mochten uitsteken. Daardoor ontstaat horizonvervuiling.	In de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is al de mogelijkheid geboden tot gestapelde bebouwing van 10 meter hoog.
	Eventuele bewoners van het 'Havenkwartier' zouden aan de voorzijde gluurposities innemen ten overstaan van watersporters die in hun boten verblijven. Aan de achterzijde krijgen zij inkijk in de tuinen en in de woningen van Marinuswerf. Vroeger werden om privacy-redenen, en om evidente redenen van ruimtelijke ordening, tegen zulke inkijk en burenhinder maatregelen opgelegd.	De afstand tot woningen in Marinuswerf is 50 meter en daarmee op voldoende. Oriëntatie woningen en verblijfsfuncties is op jachthaven gericht, doch de eerste steigers zijn bezet met "daysailers", geen boten waarop overnacht kan worden. Een deel van deze eerste steiger is tevens gereserveerd voor de woningeigenaren.
	Lintbebouwing langs de haven zou zorgen voor verloedering aan de achterzijde van de gebouwen door droogrekken voor was en surfspullen, het luchten van beddengoed.	Het plan draagt bij aan het tegengaan van verloedering van het gebied. Het plan draagt bij aan de gehele revitalisering van het havenplateau.
	Het parkeerterrein bij de haven wordt voor meer dan 50% afgeschaft. Een drastische vermindering van de parkeeroppervlakte zal ertoe leiden dat elders parkeerplaatsen gezocht worden. De dichtstbij gelegen plaatsen zijn de grasbermen op de Marinuswerf. Bijgevolg zou de bouw van het 'Havenkwartier' leiden tot verkeers- en parkeeroverlast op de Marinuswerf. Als gevolg daarvan zou dan weer het gemeentelijk groenonderhoud worden gehinderd.	De locatie van de nieuwbouw is officieel geen parkeerplaats. Door parkeren langs de dijk te integreren komen er 36 parkeerplaatsen bij. Verhoudingsgewijs een toename van circa 21 parkeerplaatsen, dus een positief effect. Per woning is een parkeernorm van 3 toegepast, terwijl een norm van 1,4 gebruikelijk is.

	Als eigenaar van Marinuswerf nr. 2 vreest indiener voor een aanzienlijke vermindering van het gebruiksgenot, en voor een aanzienlijke waardevermindering. Indien de eenzijdige privatisering van het openbaar domein voor indiener tot verlies mocht leiden, dan maakt indiener vanaf nu al voorbehoud tot het vorderen van een vergoeding wegens planschade.	Indien reclamant van mening is dat de kwaliteit van zijn woon- en leefomgeving onevenredig wordt aangetast, kan hij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek voor tegemoetkoming van planschade indienen.
2.a	Door de nieuwbouw zal er een hoge muur van gebouwen direct achter de dijk ontstaan die het uitzicht van indiener gaat belemmeren. Dit ontsiert en degradeert hun woongenot.	De wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan voorziet al in de mogelijkheid tot de bouw van woningen tot 10 meter. De nieuwe vrijstaande woningen worden 9,5 meter hoog. Alleen de appartementen worden hoger.
2.b	Door de hoogbouw krijgt indiener inkijk in hun woning en tuin. Dit is nu reeds ook het geval met hun burens, maar met name de imposante hoogte zal een aantasting zijn van hun privacy.	Nieuwe woningen komen op bijna 60 meter afstand van de woning van reclamant. Daarnaast voorziet de geldende wijzigingsbevoegdheid al in gestapelde woningbouw.
	Indiener stelt dat deze nieuwe situatie een negatief effect zal hebben op de waarde van hun huis. Eventuele compensatie zal voor indiener persoonlijk geen genoegdoening geven.	Reclamant heeft het recht om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een officieel verzoek om tegemoetkoming van planschade in te dienen.
	Het resterende veel kleinere parkeerterrein bij de jachthaven zal zwaar onder druk komen te staan tijdens het vaarseizoen. Om de auto of camper toch te kunnen parkeren zal men uitwijken naar de wegberm langs de dijk waardoor met de vele fietsers en voetgangers op deze drukke doorgaande weg gevaarlijke situaties zullen ontstaan. Indiener stelt voor de telling in augustus nogmaals te herhalen. Ook zullen parkeerders uitwijken naar de parking groenstrook van vakantiepark Marinuswerf, hetgeen overlast betekent.	De locatie van de nieuwbouw is officieel geen parkeerplaats. Door parkeren langs de dijk te integreren komen 36 parkeerplaatsen bij. Verhoudingsgewijs een toename van circa 21 parkeerplaatsen, dus een positief effect. Per woning is een parkeernorm van 3 toegepast, terwijl een norm van 1,4 gebruikelijk is.
	De bestemming permanente bewoning op deze nieuwbouw geeft de verkopers van dit plan extra armslag, maar het is niet geheel fair om andere huiseigenaren zoals indiener hierin niet mee te laten profiteren. Vanwaar dit onderscheid?	Het plan draagt bij aan de gehele revitalisering van het havenplateau, inclusief de vervanging van het oude watersport clubgebouw en toiletvoorziening.
3	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 2.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 2.
4	Het plan 'Kamperland, Havenkwartier' (versie 18 mei 2017) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft geen aanleiding opmerkingen te maken.	Ter kennisgeving aangenomen.

5	Door te kiezen voor een bouw met 3 woonlagen komen de woningen ver uit boven de bestaande dijk die nu tussen de woningen van de Marinuswerf liggen en de jachthaven. Het had de planontwikkelaars gesierd indien de hoogte was beperkt tot de hoogte van de dijken. Nu hebben ze rechtstreeks zicht op en in hun woningen.	Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarin al een bouwhoogte van 10 meter is opgenomen. Daarnaast is ook in het beeldkwaliteitsplan 10 meter opgenomen.
	Enkele woningen van de Marinuswerf worden verhuurd aan toeristen, die relatief korte tijd last hebben van de nieuw te bouwen inkijkende woningen, maar een belangrijk deel van de huizen wordt gebruikt door de eigenaren zelf die, weliswaar niet permanent, maar toch een belangrijk deel van het jaar gebruik maken van hun recreatiewoning waar het recreatiegenot behoorlijk teniet gedaan wordt door de te hoge bouw.	Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarin al een bouwhoogte van 10 meter is opgenomen. Daarnaast is ook in het beeldkwaliteitsplan 10 meter opgenomen.
	Doordat het vrije zicht, de heldere lucht nu teniet gedaan wordt door de veel te hoge bouw, zal dit een onmiskenbare daling van de waarde van de woningen tot gevolg gaan hebben. Hoewel de bewoners hier in meerderheid niet de voorkeur aan zullen geven, willen velen en indiener in ieder geval hiervoor gecompenseerd worden.	Reclamant heeft het recht om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een officieel verzoek om tegemoetkoming van planschade in te dienen.
	Indiener stelt dat de geluidseffecten (weerkaatsing geluid tegen de nieuwe woningen) ten onrechte buiten de gepleegde onderzoeken zijn gehouden en dat het wel uitgevoerde geluids-/verkeersonderzoek is uitgevoerd in de rustige periode in plaats van de drukke periode.	De Havenweg wordt ingericht volgens de normen van een 'fietsweg'. Dit is het gevolg van een verkeerstromen onderzoek gedaan voor de visie 'Rondom Kamperland'. Het onderzoek is inderdaad in een rustige periode uitgevoerd maar door extrapolatie kan de 'zomer' situatie benaderd worden. Het aantal voertuigbewegingen blijft ver onder de norm.
	Van mei tot en met september is er al heel veel verkeers- en parkeerdrukke. De meetgegevens uit het geluidsonderzoek zijn niet representatief.	De Havenweg wordt ingericht volgens de normen van een 'fietsweg'. Dit is het gevolg van een verkeerstromen onderzoek gedaan voor de visie 'Rondom Kamperland'. Het onderzoek is inderdaad in een rustige periode uitgevoerd maar door extrapolatie kan de 'zomer' situatie benaderd worden. Het aantal voertuigbewegingen blijft ver onder de norm.
	Indiener vraagt zich af waarom meteen 8+6 recreatiewoningen zijn gepland, en niet bescheidener met 5 luxe lage bungalows.	Het opbrengend vermogen van de woningen is benodigd om de jachthaven en bijbehorende omgeving (waaronder parkeerterrein) te renoveren en opnieuw in te richten. Dat is niet haalbaar bij een geringer aantal woningen.

	De bewoners van de recreatiewoningen in het gebied, Rancho Grande en Marinuswerf, wordt al jaren permanente bewoning onthouden. De bewoners van de voorgenomen recreatiewoningen krijgen dit voorrecht meteen. Vanwaar deze voorkeursbehandeling of worden de regels voor Rancho Grande en Marinuswerf ook gewijzigd?	Het betreft hier 6 recreatiewoningen die niet voor permanent wonen mogen worden gebruikt. De 8 overige woningen zijn geen recreatiewoningen, maar permanente burgerwoningen.
6	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 2.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 2.
7	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 1.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 1.
8	De planvoorschriften voorzien niet in enige maximering (behalve bouwhoogte) voor wat betreft de omvang van de woningen, zodat er vanuit moet worden gegaan dat het gehele bestemmingsvlak volgebouwd kan worden. Dat ontnemt cliënt zijn zicht op de groene grasdijk met daarachter de masten van de boten in de daarachter gelegen jachthaven. Dit is van invloed op de waarde van de woning. Cliënt is zich bewust van de mogelijkheid van een tegemoetkoming in zijn planschade maar vanzelfsprekend hecht cliënt meer belang aan het voorkomen van planschade. Er wordt getwijfeld aan de parkeercapaciteit. Er wordt enkel ingegaan op de parkeerbehoefte die gegeneerd wordt door de 14 nieuw te realiseren woningen. Uitgangspunt is dat daartoe in het plangebied in 36 parkeerplaatsen wordt voorzien. De parkeerbehoefte gegeneerd door de jachthaven lijkt de parkeercapaciteit ernstig te overschrijden. De inkijk vanuit de reguliere en recreatiewoningen zal ook de aantrekkelijkheid van de ligplaats, mede in relatie tot andere ligplaatsen, geweld aan doen.	Voor de woningen, waarvan de maximale hoogte 9,5 meter mag bedragen, is uitgegaan van de bouwhoogte die is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van voornoemd plan (maximale bouwhoogte van 10 meter). Gelet op het gestelde maximum aantal woningen wordt het niet reëel geacht dat het bestemmingsvlak geheel wordt volgebouwd. Indien reclamant alsnog van mening is dat de kwaliteit van zijn woon- en leefomgeving onevenredig wordt aangetast, kan hij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek voor tegemoetkoming van planschade indienen. De locatie van de nieuwbouw is officieel geen parkeerplaats. Door parkeren langs de dijk te integreren komen 36 parkeerplaatsen bij. Verhoudingsgewijs een toename van circa 21 parkeerplaatsen, dus een positief effect. Per woning is een parkeernorm van 3 toegepast, terwijl een norm van 1,4 gebruikelijk is. Het plan draagt bij aan revitalisering van de infrastructuur en aantrekkelijkheid van de haven door wegverkeer achter de woningen te dirigeren. De eerste steigers zijn bezet met "daysailers", geen boten waarop overnacht kan worden. Een deel van deze eerste steiger is tevens gereserveerd voor de woningeigenaren.
9	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 1.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 1.

10	Het appartementencomplex en de woningen worden veel te hoog. Dat wordt niet mooi en verstoort het landelijke aspect van Noord-Beveland. Vanuit de woningen en appartementen kijkt men over de dijk heen rechtstreeks in de tuinen van Marinuswerf. Dit geeft een ernstige verstoring van de privacy van deze bewoners.	Voor de hoogte van het appartementencomplex is uitgegaan van twee vertrekpunten. Op het schaalniveau en de ruimtelijk-stedenbouwkundige context van het gebouw als onderdeel van de haven is aangesloten bij de hoogte van de bebouwing ter plaatse van Gasterij Rubens. De maximale hoogte hiervan is 13 meter. Voor overige woningen is uitgegaan van de hoogte die is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland' (10 meter). Op het schaalniveau van het appartementengebouw is uitgegaan van het hoogste bouwdeel. Dit betreft het verbindingsgedeelte waarin onder meer het trappenhuis is gesitueerd. De hoogte van dit bouwdeel bedraagt 13,5 meter en omvat circa 20% van het gehele oppervlakte van het gebouw. De appartementen zelf hebben een hoogte van 12,5 meter (1 parkeerlaag op de begane grond en 3 woonlagen). Gelet op het bovenstaande zal de regeling in het bestemmingsplan worden afgestemd aan de beoogde bouwplan, hetgeen inhoudt dat de hoogte wordt bepaald op maximaal 12,5 meter, met dien verstande dat de hoogte van maximaal 20% van het bebouwde oppervlak, maximaal 13,5 meter mag bedragen.
	De analyse van het verkeer over de Havenweg is niet correct.	De Havenweg wordt ingericht volgens de normen van een 'fietsweg'. Dit is het gevolg van een verkeerstromen onderzoek gedaan voor de visie 'Rondom Kamperland'. Het onderzoek is inderdaad in een rustige periode uitgevoerd maar door extrapolatie kan de 'zomer' situatie benaderd worden. Het aantal voertuigbewegingen blijft ver onder de norm.
11	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 2.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 2.
12	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 2.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 2.
13	Door de nieuwbouw zal er een hoge muur van gebouwen direct achter de dijk ontstaan, die het uitzicht van indiener gaat belemmeren. Dit ontsiert en degradeert hun woongenot.	De woning van reclamant bevindt zich op meer dan 130 meter de nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt. Het uitzicht vanuit de woning van reclamant op de dijk wordt al grotendeels ontnomen door de overige woningen op de Marinuswerf.

	Het resterende veel kleinere parkeerterrein bij de jachthaven zal zwaar onder druk komen te staan tijdens het vaarseizoen. Om de auto's toch te kunnen parkeren zal men ook uitwijken naar de parking groenstrook van vakantiepark Marinuswerf. Dat betekend overlast en belemmeringen voor de eigenaren van de bungalows. Ook zal men uitwijken naar de wegberm langs de dijk, waardoor ook gevaarlijke situaties voor fietsers en voetgangers kunnen ontstaan.	De locatie van de nieuwbouw is officieel geen parkeerplaats. Door parkeren langs de dijk te integreren komen 36 parkeerplaatsen bij. Verhoudingsgewijs een toename van circa 21 parkeerplaatsen, dus een positief effect. Per woning is een parkeernorm van 3 toegepast, terwijl een norm van 1,4 gebruikelijk is.
	Indiener vreest voor een aanzienlijke vermindering van de waarde van hun bungalow.	Reclamant heeft het recht om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een officieel verzoek om tegemoetkoming van planschade in te dienen.
14	Volgens indiener is er geen grondig ontwerpend onderzoek gedaan naar de inrichting en bestemming van de jachthaven in haar geheel.	Revitalisering van het parkeerterrein stond al lang op de wensenlijst. De haven draait al jaren positief en dat willen we zo houden. Hier is geen onderzoek voor nodig.
	Indiener stelt dat er blijkbaar geen sprake was van ernstig open overleg met de huidige gebruikers/bewoners van de jachthaven. In feite werden deze in het voorliggend ontwerp volledig genegeerd. Ook werd er geen rekening gehouden met de toekomstige gebruikers/ bewoners. Indiener draagt ter onderbouwing enkele voorbeelden aan.	De omgeving is, door het organiseren van een inloopavond, vooraf voldoende in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de plannen en heeft naar onze mening in dit stadium voldoende kans gehad hun mening te geven. Het bestuur van de VvE van de woningen Havenweg 8 t/m 33 is tot twee maal toe in de gelegenheid gesteld commentaar te leveren op het plan. Het bestuur van de WSV is ook in de gelegenheid gesteld commentaar te geven op de plannen, immers, hun clubhuis stond in de weg en werd vervangen. Toekomstige bewoners zijn nog niet bekend en konden derhalve niet worden benaderd.
	Er werd geen mobiliteitsonderzoek uitgevoerd terwijl er duidelijk een toename zal zijn van het autoverkeer en er bovendien een gevaarlijke weg wordt aangelegd.	De Havenweg wordt ingericht volgens de normen van een 'fietsweg'. Dit is het gevolg van een verkeerstromen onderzoek gedaan voor de visie 'Rondom Kamperland'. Het onderzoek is inderdaad in een rustige periode uitgevoerd maar door extrapolatie kan de 'zomer' situatie benaderd worden. Het aantal voertuigbewegingen blijft ver onder de norm.
	Er worden verouderde parkeernormen gehanteerd waardoor er veel te veel privéparkeerruimte voor de nieuwe woningen wordt voorzien. Bovendien wordt voor deze privéparking gedeeltelijk de openbare weg gebruikt wat onaanvaardbaar is temeer daar deze weg een belangrijke weg is voor zwakke weggebruikers.	De gemeente Noord-Beveland hanteert een norm van 1,4 parkeerplaats per woning. Er is voorzien in 3 parkeerplaatsen per woning. Het langsparkeren vindt plaats naast de openbare weg. Zwakke weggebruikers ondervinden nauwelijks hinder en kunnen gebruik blijven maken van de rijbaan. De weg wordt conform de normen voor een 'fietsweg' autoluw ingericht.

De dijk die een belangrijke natuurwaarde heeft, wordt aangetast. Hij wordt gebruikt voor de aanleg van een weg met parkeerplaatsen.	In het kader van de planontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlagen bij het bestemmingsplan). Hierin staat dat de dijk natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en faunawijk grasland is en beperkt gevoelig is als het gaat om omgevingsfactoren. Het Waterschap, beheerder van deze dijk, heeft geen bezwaren geuit voor deze ontwikkeling.
Het landschap wordt aangetast door een hoge lelijke blinde muur die bovendien boven de dijk uitsteekt.	Het plan vloeit voort uit de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, waarin gestapelde woningbouw was toegestaan. Voor de hoogte van het appartementencomplex is uitgegaan van twee vertrekpunten. Op het schaalniveau en de ruimtelijk-stedenbouwkundige context van het gebouw als onderdeel van de haven is aangesloten bij de hoogte van de bebouwing ter plaatse van Gasterij Rubens. De maximale hoogte hiervan is 13 meter. Voor overige woningen is uitgegaan van de hoogte die is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland' (10 meter). Op het schaalniveau van het appartementengebouw is uitgegaan van het hoogste bouwdeel. Dit betreft het verbindingsgedeelte waarin onder meer het trappenhuis is gesitueerd. De hoogte van dit bouwdeel bedraagt 13,5 meter en omvat circa 20% van het gehele oppervlakte van het gebouw. De appartementen zelf hebben een hoogte van 12,5 meter (1 parkeerlaag op de begane grond en 3 woonlagen). Gelet op het bovenstaande zal de regeling in het bestemmingsplan worden afgestemd aan de beoogde bouwplan, hetgeen inhoudt dat de hoogte wordt bepaald op maximaal 12,5 meter, met dien verstande dat de hoogte van maximaal 20% van het bebouwde oppervlak, maximaal 13,5 meter mag bedragen.
Indiener beweert dat in tegenstelling tot wat in de toelichting staat, de verharde oppervlakte toeneemt. De woningen worden grotendeels op een groene zone ingeplant zonder enige compensatie.	Het verhard oppervlak zal minimaal toenemen. Slechts een gering deel van het huidige groen zal bebouwd worden. De verharding van de parkeervakken zal met 'doorgroeiblokken' worden ingericht en al snel een groen uiterlijk krijgen.
Er gaat ruimte verloren die zou kunnen worden gebruikt voor andere toekomstige ontwikkelingen (zeilschool, botenverhuur, etc.).	Het havengebied voorziet al in voldoende water gerelateerde voorzieningen.

	De nieuwe woningen sluiten niet aan bij de bestaande bebouwing terwijl dat nochtans perfect mogelijk is. Zo gaat de kans verloren om een aangenaam (woon)buurtje te creëren aan de Havenweg.	De nieuwe woningen vormen samen met de bestaande woningen aan de westzijde het parkeerterrein een afronding van de jachthaven en een afgesloten plein beleving geven. Door de weg achter de woningen te verstoppert zal de belasting van verkeersgeluid naar de haven verminderen.
	De nieuwe woningen hebben geen buitenruimte. Ze leggen in feite (gratis) beslag op de openbare ruimte. Een aanpassing of uitbreiding van de woningen wordt hierdoor zo goed als onmogelijk.	Planregels leggen de bouw- en gebruiksregels vast. Deze planregels zijn juridisch bindend.
	Volgens indiener wordt er een vals beeld gegeven van het gebruik van de woningen. Men doet het voorkomen alsof het voor een deel gaat om recreatiewoningen die bedrijfsmatig zullen worden geëxploiteerd, terwijl het duidelijk is dat dit in de praktijk onwerkbaar is aangezien het om een veel te kleine schaal gaat. Blijkbaar heeft men deze constructie enkel bedacht om het project te kunnen inpassen binnen de bestaande regelgeving terwijl het duidelijk om wetsontduiking gaat.	Het plan voorziet in 6 recreatiewoningen en 8 permanente woningen. Deze aantallen en omschrijvingen zijn vastgelegd in de planregels en daarmee juridisch bindend.
	Het hele project gaat aldus ook volledig in tegen de nieuwe Zeeuwse kustvisie die vooral inzet op verbetering van de bestaande kernen en behoud van de open ruimte.	Deze ontwikkeling valt geheel buiten de invloedssfeer van de, nog niet vastgestelde, Zeeuwse Kustvisie.
15	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 2.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 2.
16	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met (een gedeelte van) de inhoud van zienswijze nr. 1.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met (een gedeelte van) de beantwoording van zienswijze nr. 1.
17	Indiener is tegen de geplande uitbreiding. Hiervoor worden enkele redenen aangedragen die betrekking hebben op de parkeercapaciteit en parkeerbehoefte in de toekomstige situatie.	De gemeente Noord-Beveland hanteert normaal een norm van 1,4 parkeerplaats per woning. Bij deze ontwikkeling is voorzien in 3 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren langs de dijk is extra.
18	De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze nr. 17.	De beantwoording van deze zienswijze komt overeen met de beantwoording van zienswijze nr. 17.