



Z22.028533
D24.317973



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 “Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland” (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPNieuwbouw2022-ON01) met ingang van 23 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er 79 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 26 maart 2024;

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

gelet op artikel 147 lid 2 jo artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet;

besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan “Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland”,

zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPNieuwbouw2022-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,

2. af te zien van een planMER op basis van de vormvrije mer-beoordeling,
3. vast te stellen de grondexploitaties voor de locaties Akkerrand, Westweg en Stadspolder,
4. 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 18 april 2024.

De Griffier

ValidSigned door J. Stroop MA
op 22-04-2024

J. Stroop MA

De voorzitter

ValidSigned door drs. G.L. Meeuwisse
op 22-04-2024

drs. G.L. Meeuwisse



Z22.028533
D24.317974



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

Raadsvergadering
d.d. 18 april 2024

Aan de Raad

No. 13

Wissenkerke, 26 maart 2024

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland" vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw op diverse locaties planologisch mogelijk gemaakt:

- A. Wissenkerke - MFA Voorstraat-Weststraat
- B. Wissenkerke - Akkerrand-West
- C. Geersdijk - Westweg (volkstuinten)
- D. Kortgene - Oude school (hoek Wilhelminastraat/Bernhardstraat)
- E. Kortgene - Stadspolder zuidzijde (ten oosten van Bgm. Van Cittersstraat)
- F. Kortgene - Stadspolder midden (ten noordoosten van Stadspolderlaan)
- G. Kortgene - Torendijk 105 A (verbouwing loods)

Wettelijke grondslag

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inhoud extern advies

Zie onder 'Motivering'.

Resultaat horen

Zie onder 'Motivering'

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 oktober tot en met 4 december 2023 ter visie gelegen. De dorpsraden van Wissenkerke, Geersdijk en Kortgene zijn hier vooraf over geïnformeerd. Er zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd:

- op 30 oktober 2023 in Wissenkerke.
- op 8 november 2023 in Kortgene.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 77 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn nog twee zienswijzen na de termijn ingediend, maar deze zijn niet ontvankelijk.

Op 9 november 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met dorpsraad Kortgene, buurtcomité Oude School, Kakelhof Kip&Co en wijkvereniging 'de Stadspolder'. Tijdens dit gesprek hebben wij een toelichting gegeven op de procedure van het bestemmingsplan.

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

Er is een zogenaamd veegplan gemaakt waarbij woningbouw op bovengenoemde ontwikkellocaties planologisch mogelijk wordt gemaakt. Bij een veegplan worden meerdere plannen tegelijkertijd behandeld in één procedure. Het bestemmingsplan is flexibel, zodat we bij de uitwerking van de plannen nog diverse kanten op kunnen. De uitwerking wordt verder opgepakt na vaststelling van het bestemmingsplan.

In het Raadspuntenprogramma 2022-2026 is de ambitie uitgesproken 200 extra nieuwbouwwoningen te realiseren. Met dit bestemmingsplan maken we de bouw van 85 woningen planologisch mogelijk en zetten we een grote stap in de verwezenlijking van deze ambitie. In de Zeeuwse Woondeal is het “Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland” aangemerkt als sleutelproject.

Voor stedelijke ontwikkelingen geldt dat met een vormvrije mer-beoordeling moet worden aangetoond dat geen onevenredig negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling. Deze vormvrije mer-beoordeling is bijgevoegd. Hierin is geconcludeerd is dat er geen nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn. Er behoeft dus geen milieueffect-rapport (MER) te worden opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 oktober tot en met 4 december 2023 ter visie gelegen. Er zijn 79 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.

Gelet op de woningbehoefte hebben we gezocht naar potentieel geschikte locaties voor woningbouw. Hierbij kwam ook locatie E in beeld. Het perceel is ons eigendom. Tijdens de informatiebijeenkomst over het veegplan op 8 november 2023 kregen we echter van meerdere zijden het signaal dat er te weinig parkeergelegenheid is in de directe nabijheid van het dorpshuis, en dat locatie E de enige mogelijkheid biedt om dat knelpunt op te lossen. Aan de oostzijde van het MFA ligt wel een groot parkeerterrein, maar de loopafstand tot het dorpshuis bedraagt meer dan 150 meter. Bij nadere beschouwing menen wij er daarom goed aan te doen om locatie E open te houden, en af te zien van woningbouw.

Financiële gevolgen

Er zijn grondexploitatieberekeningen - met positief resultaat - opgesteld voor de volgende locaties:

- Locatie B, Akkerrand Wissenkerke;
- Locatie C, Westweg Geersdijk;
- Locatie F, Stadspolder-Midden Kortgene.

De volgende locaties worden verkocht via een Didam-procedure (na taxatie):

- Locatie A, MFA Wissenkerke;
- Locatie D, Oude School Kortgene.

Voor de overige locaties geldt het volgende:

- Locatie E vervalt;
- Locatie G, Torendijk 105A, betreft een particuliere ontwikkeling; hier zijn voor de gemeente geen kosten mee gemoeid.

Behandeld in informatieve raadsvergadering d.d. 4 april 2024

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

mr. B.C.C. Melis
secretaris

ValidSigned door B.C.C. Melis
op 19-04-2024



drs. G.L. Meeuwisse
burgemeester

ValidSigned door drs. G.L. Meeuwisse
op 23-04-2024



**Antwoordnotitie bestemmingsplan
“Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 18 april 2024

Antwoordnotitie bestemmingsplan “Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland”

Het ontwerpbestemmingsplan “Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland” heeft met ingang van 23 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 79 zienswijzen ingediend. Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Zienswijzen	Beantwoording
Locatie A: Wissenkerke – MFA Voorstraat-Weststraat Zienswijze A.1 <i>Brief van 4 december 2023:</i> 1. Het feit dat de welstandscommissie geen positief advies geeft, en hier door de gemeente en Marsaki aan voorbijgegaan wordt, vind ik zeer vreemd, zo niet kwalijk. De hoogte past niet in dit dorp (uitspraak welstandscommissie). Hoogbouw in een dorp waar twee huizen staan die hoger zijn als de rest in de straat, die dan als maat gaan gelden zodat er meer appartementen gebouwd kunnen worden. Op deze manier praat je alles recht wat krom is. 2. Daarnaast worden er geen onderzoeksrapporten gedeeld met omwonenden en/of de dorpsraad. Dit zijn alle rapporten die naar mijn idee niet uitgevoerd zijn of angstvallig verborgen gehouden worden. Openheid zou hier meer duidelijkheid in kunnen geven. 3. Er is geen oplossing voor het parkeerprobleem wat veroorzaakt wordt door 17 appartementen meer te bouwen. Hier heeft men tot op heden geen oplossing voor. Dit wordt steeds vooruitgeschoven.	1. Het ontwerp is door de welstandcommissie op 24 november 2022 behandeld. Hierbij is door de welstandscommissie aangegeven dat het ontwerp op hoofdlijnen in principe akkoord is, en dat zij voldoende aanleiding ziet voor een verdere uitwerking van het plan. 2. In het participatietraject is gesproken over enkele onderzoeken. Het onderzoek waarover discussie ontstond, betreft het makelaarsrapport dat de ontwikkelaar heeft laten opstellen. Dit onderzoek kan niet door de gemeente openbaar gemaakt worden, omdat dit rapport eigendom is van de ontwikkelaar. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij deze documenten niet openbaar willen maken, omdat hier hun bedrijfsstrategie op baseren. 3. De parkeerdruk en -behoefte zijn berekend, zie bijlage 16 van het bestemmingsplan. Daarin wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Het door indiener genoemde aantal van 17 appartementen is overigens niet juist. In het ontwerpbestemmingsplan

Zienswijzen	Beantwoording
4. Er wordt geen rekening gehouden met het verminderde woongenot van naastliggende huizen. Indien het MFA gebouwd wordt zal ik kijken naar een blinde muur en of dak, in plaats van de lucht die ik nu zie. 5. Daarnaast zal ik ook de zon minder in mijn tuin krijgen, waardoor mijn woongenot nog meer achteruit gaat. Ook hier wordt geen oplossing voor geboden. Vandaar dat ik absoluut tegen hoogbouw ben.	zijn maximaal 15 appartementen opgenomen. Het structuurontwerp gaat uit van 13 appartementen. In het vast te stellen bestemmingsplan zullen we het maximum aantal daarom wijzigen in 13. 4. In het structuurontwerp voor het MFA is terdege rekening gehouden met het woongenot van omwonenden. Aan de noordzijde van de MFA-locatie is geen hoge bebouwing gepland. De hier geplande zaal heeft een goothoogte van maximaal 5 meter, een nokhoogte van maximaal 8 meter en een dakhelling van slechts 20 graden. Dit past ruim binnen de maatvoering van het geldende bestemmingsplan. De woning van indiene grenst overigens niet direct aan de MFA-locatie. Het ontwerpbestemmingsplan gaat voor de MFA-locatie uit van een uniforme goot- en nokhoogte van maximaal 10,5 respectievelijk 12,8 meter. Deze is niet gedifferentieerd, zodat het ontwerpbestemmingsplan een grotere bouwmassa toelaat dan werkelijk de bedoeling is. In het vast te stellen bestemmingsplan zullen we een hoogte-differentiatie opnemen, uitgaande van de bouwhoogten in het structuurontwerp. In de Nota van Wijzigingen is de beoogde hoogte-differentiatie weergegeven. 5. Op basis van zonnestudie is de helling van de kap aangrenzend aan de achtertuin van Voorstraat 38 bepaald. Het MFA levert aan de noordzijde geen onaanvaardbare schaduw op, gelet op de beperkte bouwhoogte in het structuurontwerp. Zoals onder punt 4 is aangegeven zullen we een hoogte-differentiatie opnemen in het bestemmingsplan, waarmee de bouwhoogten uit het structuurontwerp worden vastgelegd.

Zienswijzen	Beantwoording
6. In het verleden stond hier ook geen hoogbouw, en nadat dit is gesloopt en aangekocht door de gemeente zou er met de komst van een supermarkt ook geen hoogbouw komen. Met de komst en interesse van Marsaki is dit volledig veranderd onder het mom van “het financieel haalbaar te maken”. 7. Ik ben ervan overtuigd dat we een mooi centrum verdienen in Wissenkerke, een aanvulling voor het dorp. Uiteraard ben ik ook niet tegen bouw van huizen, maar hoogbouw en geen rekening houden met je burens vind ik onacceptabel. Zienswijze A.2 <i>Brief van 3 december 2023:</i> Ik maak mij met name zorgen over de omvang en hoogte van het beoogde bouwwerk. Ook wil ik kenbaar maken dat de burgerparticipatie in het proces van de totstandkoming van dit plan niet goed is verlopen. Ik ben nabij dit terrein woonachtig en zodoende zowel betrokken als omwonende als vanuit de dorpsraad in Wissenkerke. 1. Onduidelijkheid: In 2021 merkte de dorpsraad op dat er onduidelijkheid was onder de inwoners over wat de plannen waren op deze plek. Daarom heeft dorpsraad meerdere keren om duidelijkheid gevraagd, zowel aan raadsleden als aan de wethouder. Er kwam echter geen duidelijkheid. Bij navraag aan de raadsleden over hun standpunt, bleek elke optie nog een mogelijkheid wat hun betreft: woningen, wel een MFA, alleen een dorpshuis, een groen ontmoetingsplein of een andere nog nader in te vullen	6. Zie de beantwoording onder punt 4. 7. Bij dit proces hebben wij geprobeerd met de omgeving in gesprek te treden door middel van een drieluik aan participatieavonden. Hierbij konden geïnteresseerden en omwonenden meepraten over het ontwerp en werd in de daaropvolgende avonden aangegeven hoe met deze feedback is omgegaan. De term hoogbouw wordt normaliter alleen gebruikt voor gebouwen van 15 meter of hoger; het huidige ontwerp blijft ruim onder deze grens. In de nabije omgeving van deze kavels komen zowel twee- als drie-laagse bouwwerken voor, het ontwerp is hierop in overleg met de welstandscommissie afgestemd. 1. Wij betreuren het dat er een gevoel van onduidelijkheid bestaat omtrent de informatieverstrekking over dit project. Er zijn echter een aantal bronnen waar informatie over het project openbaar te vinden is. Zo heeft de gemeente een projectenpagina op haar website waar beschikbare informatie over het project terug is te vinden: www.noord-beveland.nl/mfa-wissenkerke-0. Ook zijn er

Zienswijzen	Beantwoording
bestemming. In 2022 is er door mij, in overleg met de dorpsraad een WOB verzoek gedaan. Het bleef lang stil. In maart 2022 heeft de dorpsraad een vragenlijst online gezet om wensen van inwoners over het plan te peilen. Op 10 maart belde een medewerker namens de gemeente. De boodschap was dat de gemeente niet blij is met de vragenlijst en bang dat ze terug bij af zijn met betrekking tot dit project. Voor een volgende keer zou hij willen dat de gemeente vooraf in een vragenlijst betrokken zou worden. Op 23 maart 2022 ben ik vanuit mijn rol als voorzitter van de dorpsraad op gesprek geweest bij een bestuurslid van de muziekvereniging om hun kant van het verhaal aan te horen. Voor hun alle begrip dat ze een nieuwe locatie nodig hebben, ik wens ze die ook van harte toe, maar voor mij is een plek voor de muziekvereniging om te oefenen niet onlosmakelijk verbonden met de komst van het bouwwerk dat nu in de planning zit. Tot mijn grote verbazing werd het WOB-verzoek niet opgevolgd door de gemeente, op de laatste dag van de reactietermijn kreeg ik een uitnodiging voor een gesprek. Hierop volgde een voor mij erg onprettig gesprek met onder andere de wethouder waaruit bleek dat de gemeente de stukken niet openbaar wilde maken. Uiteindelijk zijn er wel enkele stukken toegestuurd en heb ik het verzoek ingetrokken, met achteraf een dubbel gevoel. De reden dat ik dit gedaan heb was omdat ik/wij als dorpsraad wel verder in gesprek wilden blijven met de gemeente over het onderwerp. Over de gang van zaken omtrent het WOB-verzoek heb ik beklag gedaan in een brief aan het college en de raad op 9 mei 2022. Vervolgens is de gemeente informatiebijeenkomsten voor inwoners en omwonenden gaan organiseren. 2. Participatie: Ik heb alle bijeenkomsten voor de omwonenden bijgewoond. Persoonlijk heb ik de volledige participatie over het MFA als zeer onprettig en onwelwillend ervaren. De sfeer op de eerste omwonendenavond was bijna vijandig te noemen. Geen goede	informatieavonden gehouden in het lokale dorpshuis om geïnteresseerden en omwonenden te informeren. Deze zijn aangekondigd in het Gele krantje. Indieners linkt deze avonden aan een WOB-verzoek, echter deze avonden zouden ook zonder dit verzoek hebben plaatsgevonden. Participatie is immers een vast onderdeel van ruimtelijke initiatieven in de gemeente. Wij hebben geprobeerd om de dorpsraad in een vroeg stadium bij dit initiatief te betrekken. Er hebben workshops plaatsgevonden met lokale partijen in 2018. Er zijn overleggen (waaronder met de dorpsraad) geweest en een presentatie in 2019. Hierover is in een openbare raadsvergadering gerapporteerd aan de raad op 10 oktober 2019. Raadsmemo's en raadsvoorstellen zijn openbaar en op de website terug te vinden: https://noord-beveland.raadsinformatie.nl/. Tijdens de coronapandemie zijn de participatieavonden onderbroken geweest, maar documenten die in deze tijd werden geproduceerd zijn via de eerdergenoemde openbare kanalen terug te vinden. Indiener geeft aan dat een WOB-verzoek niet is opgevolgd. Echter, in het verzoek werd verzocht om het openbaar maken van documenten die geen eigendom zijn van de gemeente. Hierop is contact gezocht met de indiener om het verzoek te bespreken, en informatie te verstrekken die wel kon worden toegestuurd. Daarna is het verzoek door indiener ingetrokken. 2. Bij de participatieavonden is het schetsontwerp van het MFA gepresenteerd en voorgelegd aan omwonenden en geïnteresseerden, waarbij de vraag werd gesteld of de aanwezigen wilden meedenken in het ontwerp. Bij

Zienswijzen	Beantwoording
basis voor ‘participatie’. De participatie is dan ook niet ver gekomen. Waar de meeste omwonenden vooral bezwaren hadden tegen het enorme formaat van het gebouw, was participeren alleen mogelijk zaken als “moet de dakgoot lager of hoger beginnen?” en “willen jullie ronde of rechthoekige raampjes?”. Uitspraken als “als ik 20 mensen kan vinden die voor zijn, komt dit plan er gewoon” door de wethouder spanden de kroon. Helaas heeft hij wel gelijk, want als er van die 20 mensen minstens 7 in de gemeenteraad zitten, kan het plan inderdaad uitgevoerd worden. Een ander voorbeeld van een uitspraak op de omwonendenavonden: “Van het bestemmingsplan mag het nog veel groter en hoger zijn”. Dat versterkt dan ook juist weer het gevoel van de omwonenden dat alles al besloten is, dit gaat het worden en we mogen alleen nog maar een beetje met de ‘blokjes’ op de bovenste verdieping schuiven. Overigens blijkt die uitspraak niet juist te zijn, anders zou er nu geen bestemmingsplanwijziging nodig zijn geweest om de hogere en grotere bouw mogelijk te maken. De plannen voor dit terrein lopen lang en er is veel onduidelijkheid geweest onder de omwonenden. In het hele proces van het tot stand komen van het plan voor een MFA, lijken de omwonenden en de gewone inwoners nauwelijks betrokken te zijn. Bij navraag daarover werd aangegeven dat ze eerst de plannen uitwerken met de geïnteresseerde partijen voor ze verder anderen daarbij betrekken. Is het belang van en het recht op informatie en inspraak voor de ‘gewone inwoner’ niet net zo groot als dat van de andere partijen? Volgens mij is het hierin geen keuze tussen je dorp ‘dood te laten bloeden’ of een flink gebouw van drie verdiepingen hoog neerzetten, zoals het op deze participatie avonden werd weggezet. Er zit echt een heleboel mogelijkheid tussen deze twee uitersten in. Er werd geïnformeerd, maar participeren over de invulling was niet mogelijk. Ik vind het jammer dat de gemeente hiervoor niet open stond. Er werd tijdens de avonden duidelijk afgebakend dat de mening alleen over dit plan gegeven mocht worden, niet over andere invullingen van het terrein. De wethouder blijft er heel stellig in: “Dit is de opdracht vanuit de gemeenteraad, dus dit mag je beoordelen”.	deze avonden is constructieve feedback opgehaald en is deze waar mogelijk verwerkt in het plan. Dit is vervolgens door middel van een informerende brief en nieuwe participatieavond teruggekoppeld aan de aanwezigen. Naar onze mening is hiermee ruimte geboden aan de omwonenden en geïnteresseerden om mee te denken en invloed uit te oefenen op het ontwerp en is hier een mooi resultaat uit voortgekomen, wat op hoofdlijnen een principe-akkoord heeft ontvangen van de welstandscommissie. Wat betreft de geciteerde uitspraken willen we slechts opmerken dat we niet beschikken over een geluidsopname waarmee we een en ander kunnen reconstrueren. Bij het beoordelen van uitspraken is het van wezenlijk belang om de bijbehorende context, achtergronden en bedoelingen te kennen. Het initiatief voor deze locatie loopt inderdaad al een langere periode. De gemeente heeft de omwonenden en geïnteresseerden betrokken door middel van een drieluik aan participatieavonden voor deze fase van het project. Nu wordt door middel van het veegplan de planologische procedure doorlopen. Als de ontwikkeling de volgende fase ingaat wordt een nieuwe participatietraject opgestart. Het programma voor het MFA is tot stand gekomen in 2018 en 2019. In deze periode is ook overleg gepleegd met de dorpsraad. Ook heeft de ondernemersvereniging Wissenkerke meegesproken over het programma. Hierover is in de openbare raadsvergadering van 10 oktober 2019 teruggekoppeld aan de gemeenteraad en is het programma uit het haalbaarheidsonderzoek

Zienswijzen	Beantwoording
3. Communicatie: Ik zal mij beperken tot opmerkingen over de communicatie van 2022 tot nu: • Meerdere keren kwamen uitnodigingen voor omwonendenavonden niet aan bij de omwonenden. • Tijdens de eerste en tweede omwonendenbijeenkomst zijn er e-mailadressen verzameld om mensen per e-mail op de hoogte te houden. Er is echter nooit een e-mail ontvangen door één van de aanwezigen. De eerste keer was het verzamelen van de gegevens in strijd met de AVG en werden deze vernietigd, maar de keer erna is er opnieuw verzameld. Toch is er nooit een e-mail ontvangen. • De brieven met uitnodigingen voor de informatieavonden waren niet in eenvoudige taal. Een voorbeeld is dat er gesproken werd over het 'geconsolideerde ontwerp'. • Het 'veegplan'. Een terrein waar zoveel over te doen is en is geweest verdient individuele aandacht en niet om meegenomen te worden in een veegplan om losse eindjes op te ruimen voor nieuwe wetgeving ingaat. De communicatie is minder duidelijk en ik vrees dat inwoners de kans mislopen om op de plannen te reageren omdat ze niet doorhebben dat het onder het veegplan valt. De omwonenden zijn ook niet per brief geïnformeerd dat deze bestemmingsplanwijziging loopt. Er zijn vanuit de omwonenden sterke twijfels over een objectieve omgang met de uitkomsten van de participatie-avonden. Hoe kan dit gewaarborgd worden als de vragen en opmerkingen naar een partij gestuurd moeten worden (de projectontwikkelaar), die er baat bij heeft dat het project, in dit geval het MFA er komt? Als de	vervolgens opgenomen in het project. In de openbare raadsvergadering van 25 mei 2022 heeft wethouder Van der Maas aangekondigd dat er twee inloopavonden georganiseerd zullen worden, waarbij 'het voorliggende plan van 3 lagen' gepresenteerd zou worden. Hierop hebben we toen geen reacties gehad. 3. Wat betreft communicatie benoemt indiener een aantal aandachtspunten. Wij nemen deze ter harte en zullen deze meenemen bij het opzetten van toekomstige participatietrajecten. De eerste lijst met emailadressen waaraan wordt gerefereerd door indiener is vernietigd vanwege AVG-regelgeving. Bij een latere bijeenkomst is gevraagd om het vrijwillig afgeven van contactgegevens om een eventuele nieuwsbrief te kunnen toesturen. Bij nader inzien hadden we onvoldoende garantie dat we via de emaillijst alle belanghebbenden zouden bereiken. Er is dus geen nieuwsbrief verzonden. Om geen ongelijke informatieniveaus te krijgen is gekozen voor een aangekondigde openbare informatieavond. De presentatie is op onze website geplaatst. Het door indiener aangedragen advies om brieven in eenvoudige taal op te stellen zal worden meegenomen in toekomstige participatietrajecten. Ten behoeve van het veegplan is een informatieavond belegd om inwoners en geïnteresseerden te informeren over de in deze procedure meegenomen locaties. Hierover zijn aankondigingen gepubliceerd in het lokale Gele krantje. Deze avonden hebben in de kernen Kortgene en Wissenkerke plaatsgevonden. Op deze

Zienswijzen	Beantwoording
verslagen van de avonden, die de raad informeren over de stand van zaken, geschreven werden door een partij die zo duidelijk voor deze versie van het plan is en niet lijkt te luisteren naar de wensen van de aanwezige inwoners? Tijdens de bijeenkomsten werden toezeggingen gedaan dat bepaalde zaken geregeld of onderzocht zouden worden. Het onderzoeken van de haalbaarheid van een gebouw zonder de derde verdieping is er een voorbeeld van. De wethouder heeft toegezegd dat het onderzocht zou worden. Als dat al is gebeurd, hebben wij er nooit iets van gezien. Ook werd er door de wethouder bij elke bijeenkomst een doorgang beloofd tussen de woning en het MFA, maar zelfs in de laatste versie is die doorgang nog niet aanwezig, dan zit er wel ruimte, maar ook een brandtrap die er voor zorgt dat er geen doorgang is. Beloofde werksessies, zoals in het gesprek 23 juni 2022 met de wethouder en twee medewerkers werden beloofd, zijn er nooit gekomen. Hoe komt het dat de presentatie zoals die gegeven werd tijdens de omwonendenbijeenkomst op 31 augustus 2022 later in een aangepaste versie toegestuurd werd? Daar stond opeens niets meer in over makelaarsverslagen (die dia was verdwenen) en er werd over deeltijdwonen gesproken in de dia's, terwijl er eerder duidelijk over permanente bewoning gesproken werd tijdens de bijeenkomsten! Na vragen over de bouwhoogte tijdens één van de omwonendenbijeenkomsten, die op dit moment op het terrein volgens het op dit moment geldende bestemmingsplan 7 meter goothoogte 9 meter nokhoogte is, gaf de gemeente aan "dat ze dat makkelijk konden wijzigen". Wat voor waarde heeft een bestemmingsplan nog voor een inwoner, als een gemeente dit "makkelijk kan wijzigen"? Op de informatieavond op 30 oktober 2023 over het veegplan was op het plattegrondje van het terrein het pijltje met informatie over de bouwhoogte op de oude pastorie gezet, waar het al 12 meter is, als enige op het hele terrein. Toen er gevraagd werd of die hoogte nu al vastgesteld was, werd er aangegeven van wel. Terwijl als ik het bestemmingsplan opzoek en de overige kavels bekijk, dit niet het geval is.	avonden konden er over alle locaties vragen gesteld worden. Tevens is de bestemmingsplanprocedure in openbaarheid behandeld. Het bestemmingsplan heeft voor eenieder 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze. De uitkomsten van de participatieavonden zijn waar mogelijk verwerkt in het ontwerp. Daarnaast is de opgehaalde feedback van deze avonden in een informerende brief d.d. 11 juli 2022 toegestuurd aan de omwonenden. Tijdens de daaropvolgende informatiebijeenkomst d.d. 31 augustus 2022 is in de presentatie aangegeven hoe de feedback is verwerkt in het plan, en is wederom gevraagd om inbreng van de participanten. Dit traject is door ons als transparant en opbouwend ervaren. Er zijn tijdens de laatste bijeenkomst d.d. 13 december 2022 enkele toezeggingen gedaan om onderzoeken uit te voeren voorafgaand aan de realisatie van de bouw (funderingsadvies, opname gebouwen, verkeerskundig onderzoek). Hierin is niets veranderd, toegezegde onderzoeken worden zoals besproken uitgevoerd. In het huidige structuurontwerp is inderdaad een vrije ruimte behouden tussen de noordzijde van de kavel en de naastliggende woning. Dit betreft een onderdeel van het bouwkundige ontwerp. De makelaarsrapporten zijn documenten die de ontwikkelaar ziet als koersbepalend voor haar bedrijfsstrategie, en wil deze daarmee niet openbaar maken. Dit geldt ook voor passages uit deze rapporten. Wat betreft de opmerking over deeltijdwonen verwijzen

Zienswijzen	Beantwoording
4. Het MFA: Ik mis een duidelijke noodzaak waarom dit bouwwerk nodig is op deze locatie in het centrum van Wissenkerke. Als het uitgangspunt zou zijn geweest “Wissenkerke heeft een MFA nodig om het dorp leefbaar te houden in de toekomst”, zou ik niet de huidige locatie geadviseerd hebben. Ik vind namelijk dat andere locaties veel beter geschikt zijn. Zo denk ik dan bijvoorbeeld aan de vroegere Mavo in de Julianastraat. Een locatie waar de basisschool, kinderopvang, gymzaal en het zwembad verbonden zou kunnen worden met elkaar tot een prachtig multifunctioneel gebied in het dorp. Waar het Amaliahof ook direct naast ligt. In dat geval had het voor mijn gevoel pas echt een multifunctionele plek geweest, een plek waar voorzieningen en faciliteiten van het dorp elkaar zouden versterken en samen zouden komen. Als de enige aanleiding is “de muziekvereniging heeft een nieuw onderkomen nodig”, is het MFA in huidige vorm dan wel noodzakelijk? Is het niet beter toch nog een keer de andere opties te gaan bekijken om het huisvestingsprobleem van de muziek op te lossen? Inmiddels zijn we jaren verder, mogelijk zijn er opties bijgekomen of is nieuwbouw van een goed geïsoleerde ruimte, een eenvoudige daardoor beter betaalbare maar praktische ruimte voor de muziek inmiddels wel een optie. De muziekvereniging huisvesten in Zaal onder de Toren is naar mijn mening geen goede oplossing en zal geluidsoverlast geven voor omwonenden. Het voorstel voor de medicijnautomaat en tandarts en andere zorgfunctie invullingen op deze locatie is in juni 2021 door de dorpsraad aan de gemeente gedaan. Toen werd aangegeven dat niemand interesse had en de gemeente ook geen zak met geld kan geven aan ondernemers om erin te komen. In oktober 2023 is gevraagd of er kans was dat de nieuwe locatie voor een huisartsenpost de locatie in het dorp zou kunnen worden, daarop werd door de betreffende wethouder geantwoord dat	wij naar de beantwoording van zienswijze A.3 punt 4. Om een bestemmingsplan te wijzigen moeten wij een wettelijk procedure doorlopen. In deze procedure zijn de rechten van burgers en partijen vastgelegd. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan definitief vast. 4. De aanleiding voor dit initiatief is in het voortraject behandeld, hierbij is de dorpsraad in haar toenmalige vorm bij betrokken geweest. Deze aanleiding van het initiatief is op 10 oktober 2019 met het haalbaarheidsonderzoek aan de gemeenteraad gepresenteerd. De alternatieve locatie die indiener aanreikt met haar zienswijze is niet in bezit van de gemeente en hier is tevens een andere bestemming en invulling voorzien. De door ons beoogde locatie voor het MFA heeft echter al een passende bestemming ‘Centrum’ en ook in zijn huidige bestemming zou deze combinatie van functies hier mogelijk zijn, weliswaar met minder woon-eenheden, maar de combinatie van functies is mogelijk. Eén van de aanleidingen voor het initiatief betreft inderdaad een nieuw onderkomen voor de muziekvereniging. Het is echter niet de enige aanleiding. Voor een eventuele centrale huisartsenpraktijk is nog geen locatie gekozen. Dit initiatief bevindt zich nog in de verkennende fase, dus over de termijn van realisatie valt nog geen zinnig woord te zeggen. De plannen voor het MFA zijn echter al dermate concreet, dat er binnen afzienbare termijn kan worden gestart met realisatie. Voor ons is er geen aanleiding om de ruimte voor de fysiotherapeut uit het plan te schrappen.

Zienswijzen	Beantwoording
daarvoor een grotere locatie nodig is dan het terrein in het centrum van Wissenkerke, dus dat er geen kans is dat zij zich daar zullen vestigen. Ik betwijfel of de fysiotherapeut na al die jaren nog interesse heeft in het MFA en als hij interesse heeft voor een andere locatie op Noord-Beveland, of het voor hem als ondernemer niet interessanter zou zijn om zich in het nieuw te bouwen huisartsencentrum te vestigen. Het oorspronkelijke plan met de invulling die er in de beginfase was, onder andere met een huisarts en sportschool in het gebouw, had ongetwijfeld wel draagvlak gehad bij de inwoners van Wissenkerke. Het plan wat nu over is en dan vooral in verhouding met de omvang en hoogte van het bouwwerk heeft dat niet. Een dorpshuis met appartementen, mogelijk een fysiotherapeut en lege winkelruimtes, heeft onvoldoende draagvlak. Tijdens de informatieavonden is gevraagd of de gemeente het verloren geld, dat is uitgegeven in de tijd dat het nog een Aldi zou worden, terug wil verdienen met het plan. Het antwoord daar op was “nee, dat niet”. Toch krijg ik bij het huidige plan het gevoel dat men dat wel zoveel mogelijk wil. En dat niet het belang, de meerwaarde voor de gemeenschap, maar juist de financiële mogelijkheden de belangrijkste reden zijn dat dit gebouw nu in de planning zit. Wil men investeren in goede voorzieningen voor het dorp, of wil men zo veel mogelijk uit de kosten komen? Er werd in de presentatie voor omwonenden gezegd dat er draagvlak was voor 2 bouwlagen, aan de hand van de vragenlijst van de dorpsraad, dus begane grond met één laag. En dat ze daarom puntdakjes op de volgende verdieping gedaan hebben. Maar dat is toch echt een extra verdieping, het is nog steeds drie bouwlagen. Dat de dakpannen bij de eerste verdieping beginnen, net als bij het Amaliahof, maakt toch echt niet dat het gebouw lager is. Ik ben van mening dat de voorgestelde omvang en hoogte van de multifunctionele accommodatie niet in overeenstemming zijn met het huidige omgevingsbeeld van Wissenkerke. Dit kan negatieve invloed kan hebben op de leefbaarheid en het karakter van het dorp. Zowel bij de omwonenden als richting de Voorstraat zal er een flinke schaduwslag zijn door dit gebouw. De grootte van het bouwwerk staat niet in verhouding tot de voorzieningen voor en behoeften van de gemeenschap en past niet op die locatie in het dorpscentrum.	Indiener spreekt van (te verwachten) “lege winkelruimtes” in de MFA. In het voortraject is met de haalbaarheidsstudie onderzocht of er interesse is in deze in het programma opgenomen functies. Dit bleek uit dit onderzoek het geval te zijn. Er zijn echter nog geen commerciële partijen vastgelegd in deze fase van het project, dit omdat er nog stappen dienen te worden doorlopen voordat over kan worden gegaan tot contracteren. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat er sprake zal zijn van leegstand na realisatie. Er is voor dit initiatief sprake van een project waarbij gehoor wordt gegeven aan de wensen die in 2018 en 2019 naar voren kwamen. De gemeente herkent zich niet in de suggestie die indiener meegeeft dat de gemeente het ‘uit de kosten komen’ als uitgangspunt in dit project heeft. Indiener haalt de door de dorpsraad uitgeschreven enquête aan. Bij de uitslag van deze enquête bleek draagvlak voor een MFA met één of meer verdiepingen van 78,4%. De enquête is door de dorpsraad onafhankelijk uitgezet. Omdat deze enquête wel is uitgeschreven door de dorpsraad zijn de uitkomsten van deze enquête behandeld in de tweede participatieavond. Met het huidige ontwerp van het gebouw wordt het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan niet overschreden. Er wordt als concessie juist meer afstand gehouden van omringende bebouwing. Daarnaast is een zonnestudie uitgevoerd om schaduwwerking voorafgaand in beeld te hebben. Hier is door de architect een presentatie over gegeven, inclusief aanpassingen in het ontwerp die zorgen voor een betere bezonning

Zienswijzen	Beantwoording
Er is tijdens omwonendenbijeenkomsten diverse keren gevraagd of er onderzoeken of gegevens zijn waaruit blijkt dat er in Wissenkerke vraag is naar meer appartementen dan er nu zijn. Er werd aangegeven dat er makelaarsrapporten zijn die dat onderbouwen. Op de vraag of die makelaarsrapporten ingezien mochten worden werd ontwijkend geantwoord. Uit een WOO-verzoek van 14 september 2022 (Z22.029358) bleek dat deze niet openbaar waren en dus ook niet in bezit zijn van de gemeente. Kortom, dat er geen rapporten of onderzoeken over de behoefte aan appartementen of andere (bedrijfs)huisvesting in het bezit zijn van de gemeente. Waarop wordt de behoefte aan 15 appartementen dan gebaseerd? Mijn indruk is dat de hoeveelheid appartementen die op dit moment in het dorp zijn, in het Amaliahof en nog enkele losse appartementen verdeeld in het dorp, ruim voldoende is. Pas tijdens de laatste paar jaren zijn de appartementen in het Amaliahof opgevuld. En met regelmaat komen er appartementen vrij, die ook niet direct verkocht worden. Wat ik hoor van mensen die er willen gaan wonen, is dat ze binnen een jaar een appartement naar hun zin op die locatie kunnen vinden. Niet dat er een wachtlijst is of tekort aan appartementen. Ook in de Middenstraat hebben jaren lang appartementen leeg gestaan, die een stuk goedkoper zijn dan de appartementen die jullie in het MFA willen bouwen (vraagprijs van die appartementen was € 168.000). Die appartementen in de Middenstraat werden een tijd lang anti-kraak bewoond, en zijn pas eind 2022 verkocht. Ook bij de nieuwbouw achter het zwembad zijn de eerder geplande appartementen uit het plan geschrapt. 5. (Bouw)verkeer: Ik heb zorgen over schade aan onze woning door bouwverkeer; 25% van het bouwverkeer zal via de Zuidstraat komen volgens de AERIUS-berekening. Bij de sloopwerkzaamheden van de gebouwen een aantal jaren geleden op het terrein, is de Zuidstraat behoorlijk verzakt, dat is nog steeds niet hersteld. Ik voorzie dat bij nieuwe werkzaamheden op dat terrein de situatie verder verslechtert. Ik vermoed dat dat meer gaat zijn, want de ontsluiting richting de Dorpsdijk (staat in het overzicht voor 50% van het bouwverkeer) zal minder zijn, omdat die bochten, smalle wegen en helling voor veel bouwverkeer niet te gebruiken zullen zijn in de praktijk. Of ze moeten via de Voorstraat rijden, maar dat staat niet vermeld als route voor het bouwverkeer.	bij de belendende percelen. Wat betreft de makelaarsrapporten verwijzen wij kortheidshalve naar de beantwoording van zienswijze A.1 punt 2. Periodiek wordt er woningmarktonderzoek uitgevoerd, om de staat van de lokale woningmarkt te peilen. Uit dit onderzoek d.d. 20 oktober 2023 blijkt dat er ook op Noord-Beveland behoefte is aan koopwoningen, in zowel grondgebonden als gestapelde vorm. Er wordt een groei verwacht tussen de 9% en 13% in het aantal huishoudens op Noord-Beveland voor 2030 (Bron: CBS). Daarnaast heeft de gemeente een enquête uitgezet onder alle starters (18-35) die woonachtig zijn op Noord-Beveland. Uit deze enquête bleek dat 48,8% van deze groep woningzoekende is, of binnen 5 jaar woningzoekende zal zijn. Van de respondenten gaf 19% aan het liefste in een appartement te willen wonen, waarbij 46% aangaf dat zij de voorkeur geven aan woonruimte tussen de 70 m2 en 100 m2. Gesteld kan dus worden dat de vraag onder de startende doelgroep hoog is, en hier passend aanbod voor gewenst is. 5. Tijdens de participatieavonden is de toezegging gedaan dat (naast andere onderzoeken) een opname zal worden gedaan door de ontwikkelaar en/of uitvoerende partij. Deze opname zal de huidige staat met beeldmateriaal vastleggen om eventuele optredende schade tijdens de uitvoeringsperiode vanwege werkzaamheden te kunnen bepalen. De verzakking van de Zuidstraat wordt na afronding van de bouwwerkzaamheden hersteld. De bouwplaatsinrichting en de routing van bouw-

Zienswijzen	Beantwoording
Als de vrachtwagen die bij de Spar levert nu vooruit de straat inrijdt, loopt deze al vast omdat deze niet kan draaien of lossen. Alleen als ze achteruit de straat inrijden is dat mogelijk, en tijdens het lossen blokkeren ze de weg volledig. Als die vrachtwagen er is, en er komt bouwverkeer aan, dan loopt het verkeer helemaal vast in onze straat omdat niemand eruit kan. Draaien op de kruising Weststraat-Zuidstraat is ook niet mogelijk, tenzij men door de tuin van de bewoner op de hoek van de Zuidstraat rijdt met de vrachtwagen. Ook heb ik zorgen over het plaatsen van de ingang van het dorpshuis en een winkelruimte aan de kant van de Weststraat, in plaats van aan de Voorstraat. Dat maakt dat als het MFA er zou zijn, de meest logische route voor bezoekers en leveranciers is door de Zuidstraat. Wat geen doorgaande weg is en die niet berekend is of ingericht is op veel verkeer. Ook de ingang van de appartementen komt aan de zijde van de Weststraat, dus naar verwachting ook het bijbehorende verkeer. 6. Conclusie: Ik ben tegen de bestemmingsplanwijziging omdat deze de bouw van een groot en drie verdiepingen hoog MFA mogelijk zal maken. Ik ben van mening dat de voorgestelde omvang en hoogte van de multifunctionele accommodatie niet in overeenstemming zijn met het huidige omgevingsbeeld van Wissenkerke. Het is van belang dat de omvang en hoogte van het bouwwerk in verhouding staan tot de omgeving, de voorzieningen voor en belangen van de inwoners van Wissenkerke. Ik verzoek u kritisch te kijken naar de proportionaliteit van het bouwproject in relatie tot de behoeften van en voorzieningen voor de gemeenschap. Ik verzoek u deze zienswijze serieus te nemen en te overwegen in de verdere besluitvorming omtrent de multifunctionele accommodatie. Daarnaast ben ik bereid om mijn bezwaren nader toe te lichten in een persoonlijk gesprek.	verkeer wordt voorafgaand met de gemeente besproken. Het MFA is in het huidige ontwerp voorzien van 3 ingangen. De hoofdingang is gepositioneerd aan de Voorstraat. Deze ingang bedient het dorpshuis, de voorstellingszaal en eventuele commerciële ruimten. Er is daarnaast een zijingang voorzien als secundaire ingang, deze is gepositioneerd aan de Weststraat (aan de zuidzijde). In het veegplan is het verkeerskundige aspect meegenomen. Het toekomstig gebruik op basis van de voorziene functies is beoordeeld. De verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies past nog binnen de huidige capaciteit van het wegennet. 6. De gemeente bepaalt niet zelfstandig of een ontwerp passend is in haar omgeving. Deze vraag is aan de welstandcommissie gesteld die als onafhankelijk orgaan advies geeft. Deze commissie heeft het ontwerp beoordeeld als "In principe akkoord op hoofdlijnen".

Zienswijzen	Beantwoording
Zienswijze A.3 <i>Brief van 2 december 2023:</i> - Ik woon tegenover het beoogde MFA en ben tegen de hoogte van het gebouw. - Tevens zijn er nu al te weinig parkeerplaatsen, dus dit wordt een groot probleem. - Dan zie ik het niet in dat voor een muziekvereniging, waarvan de meeste leden niet eens op Wissenkerke wonen, zoveel te investeren in een nieuw MFA. - Het punt wat in de laatste bekendgeving stond, dat deeltijdwonen ook is toegestaan, vind ik heel raar, daar dit toch niet meer mocht. - Het pad van de Weststraat naar de Voorstraat, hoe zit het nu daarmee. - De ingang aan de Weststraat is ook verkeerd; laat deze aan de Voorstraat komen, daar is de weg breder en zijn ook meer parkeerplaatsen beschikbaar (als tenminste de mensen van de gemeente niet de hele dag de parkeerplaatsen bezetten en op hun eigen parkeerterrein of bij de Spar parkeren). - Dan nog een punt van onzekerheid. Ik heb gehoord dat de Pastorie nu ook is verkocht en in het veegplan is meegenomen en nu dus zelfs ook bebouwd mag worden tot 14 meter hoogte. De meeste omwonenden weten hier zelfs niets over. - Er wordt ook niets meer bekendgemaakt naar de omwonenden. We zouden in december toch op de hoogte gebracht worden, maar tot op heden heeft niemand wat vernomen. Met al deze argumenten die ik hier noem, ben ik dus ook tegen het hele gebeuren rond het MFA. Ik zie meer in het bouwen van starterswoningen en dan zullen er ook niet zoveel bezwaren komen van de omwonenden.	- Zie de beantwoording van zienswijze A.1 punt 7. - Zie beantwoording van zienswijze A.1 punt 3 - De gedachte dat er alleen maar wordt geïnvesteerd ten gunste van de muziekvereniging, doet geen recht aan de veelzijdigheid van het plan. - Deeltijdwonen is inderdaad niet toegestaan, tenzij er een vergunning is of wordt verleend op basis van de Huisvestingsverordening. - Aan de noordzijde van het MFA is een vluchtroute voor de appartementen voorzien. Er is geen openbaar looppad voorzien. - Er is een ingang voor de appartementen voorzien aan de Weststraat, de overige functies hebben in het structuurontwerp een ingang aan de Voorstraat. Aan de zuidzijde een zij-ingang voorzien die aansluit op de buitenruimte, deze is niet bedoeld als hoofdingang. - De pastorie is niet verkocht en er zijn momenteel ook geen voornemens om tot verkoop over te gaan. Hoge bebouwing is hier niet voorzien, hoewel die indruk wel zou kunnen ontstaan door het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan zullen we de maximale bouwhoogte - terugbrengen naar 8 meter. - Het veegplan doorloopt op dit moment de bestemmingsplanprocedure. Wanneer deze met goed gevolg is afgerond, kunnen wij verder met de ontwikkeling van de MFA. We zullen dan ook het participatietraject voortzetten.

Zienswijzen	Beantwoording
Locatie B: Wissenkerke – Akkerrand-West Zienswijze B.1 <i>Brief van 3 november 2023:</i> Bij deze willen wij graag onze zienswijze indienen naar aanleiding van de nieuwe bestemming van de Akkerrand in Wissenkerke. Als direct betrokkene, met onze woning grenzend aan het weiland, zijn wij zeer teleurgesteld over de plannen met als nieuwe bestemming woningbouw. Voor ons heeft dit grote consequenties en zal ervoor zorgen dat ons woonplezier drastisch zal afnemen. Ons vrije uitzicht zal verdwijnen en de rust van de omgeving zal aanzienlijk minder worden. Daarnaast zal het voor ons ook hoogstwaarschijnlijk flinke financiële consequenties hebben omdat de verkoopwaarde van het huis zal dalen. Graag willen wij hierover met u in gesprek. We hopen hierbij tot afspraken te komen die voor beide partijen constructief en naar tevredenheid zijn.	Woningbouw op deze locatie heeft inderdaad grote consequenties voor indiener. Gelet op de situering en oriëntatie van zijn woning wordt deze meer getroffen dan anderen. Daarom zal het bestemmingsplan als volgt worden aangepast (zie tekening hieronder): • Er zal een groenstrook worden opgenomen achter de woning; • Woningen dienen te worden gesitueerd op tenminste 20 meter uit de woning van indiener (zie rode lijn); • Achter de woning van indiener mogen alleen woningen met een beperkte hoogte worden gebouwd, dat wil zeggen een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter (zie oranje vlak).  The image is an aerial photograph of a residential area. A green diagonal strip is highlighted, representing a proposed green zone. To the right of this strip, an orange trapezoidal area is outlined, labeled '3.5/8', indicating a height restriction. A red line runs parallel to the green strip, defining a setback. Various plot numbers are visible on the map, including L2040, 37/L2210, 39, L2210, S1301, S160, and S159.

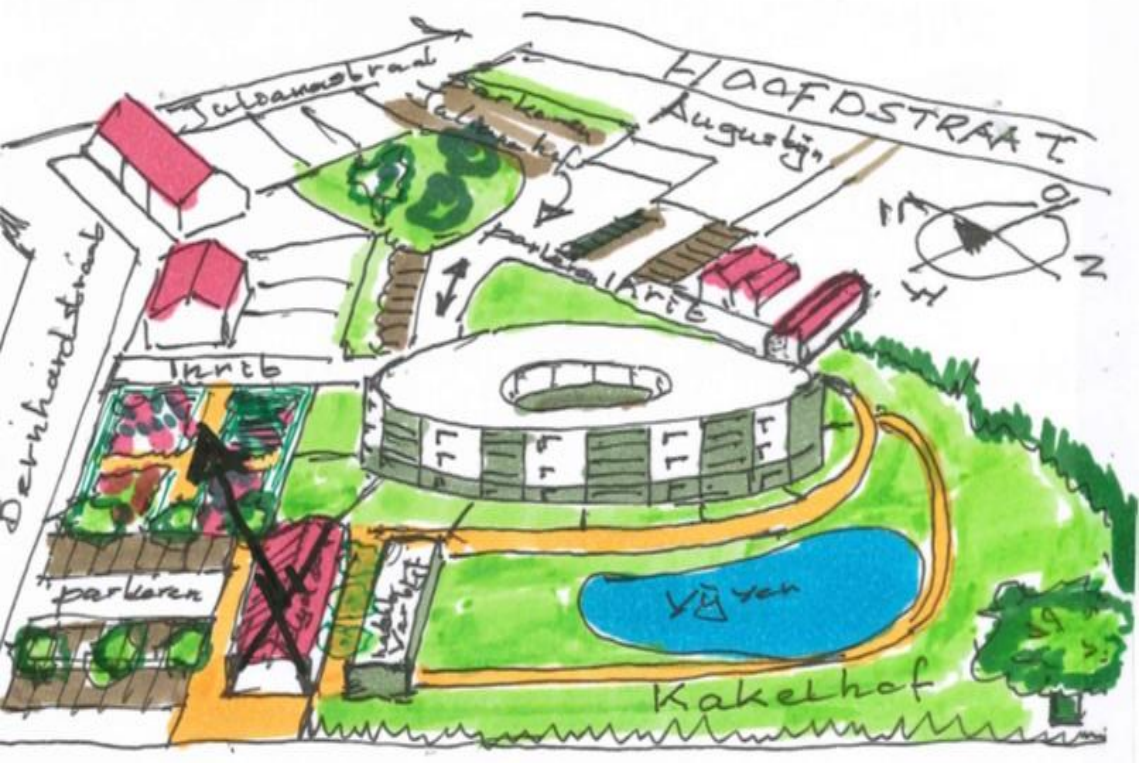
Zienswijzen	Beantwoording
Locatie C: Geersdijk – Westweg Zienswijze C.1 <i>Brief van 29 november 2023:</i> 1. Het voornemen om maximaal 4 woningen op het betreffende perceel te bouwen is ons ter kennis gekomen, waarbij wij de hoop uitspreken dat deze woningen bestemd zijn voor starters. 2. Graag vestigen wij uw aandacht op het aspect van regenwater en grondwater. Momenteel doet zich de volgende situatie voor: vanaf het fietspad langs de Provincialeweg stroomt regenwater achter langs ons perceel. Dit water wordt via een soort kleine geul naar de waterloop geleid, die onderlangs de dijk met daarop de Provincialeweg loopt. Door de recente overvloedige neerslag functioneert deze afvoer niet naar behoren. Met uw voornemen om het perceel te bebouwen, bestaat de vrees dat dit zal leiden tot wateroverlast op ons perceel. Aangezien de Westweg op bepaalde punten een halve tot een meter (ter hoogte van huisnummer 25) boven ons perceel ligt, vrezen wij dat de bouw van de woningen zal resulteren in een verhoging van het perceel, waardoor ons perceel mogelijk als een waterbuffer zal fungeren. Een mogelijke oplossing, naar onze inschatting, zou kunnen zijn om een greppel of een vergelijkbare voorziening aan te leggen die uitmondt in de waterloop. 3. Daarnaast verzoeken wij u vriendelijk om het bestaande pad, dat momenteel wordt gebruikt voor toegang tot de volkstuinen en onze achterom, te handhaven.	1. Inderdaad zijn deze woningen bedoeld voor starters. 2. Om wateroverlast te voorkomen zullen we passende maatregelen nemen, bijvoorbeeld de aanleg van een greppel, zoals indiener voorstelt. 3. Wij zullen het betreffende pad handhaven.

Zienswijzen	Beantwoording
Locatie D: Kortgene – Oude school Zienswijze D.1 <i>Brief van 2 december 2023:</i> 1. Op deze locatie zouden 32 woningen gerealiseerd moeten kunnen worden. Gezien het beschikbare oppervlak van de locatie, het gewenste behoud van het huidige wateroppervlak en de te realiseren infra met verplichte parkeergelegenheid, is dat aantal van 32 woningen, stedenbouwkundig gezien, veel te hoog. Kortgene, als dorp, heeft in haar kern niet veel parkachtig/landschappelijk groen om te spelen, recreëren en gewoon een wandelingetje te maken. Om dit allemaal te behouden/uit te breiden kan het bijna niet anders of men moet met een aantal van 32 woningen 'in de hoogte' gaan bouwen. Hiermee kom ik op mijn tweede stedenbouwkundig argument.	1. Deze locatie, middenin Kortgene, leent zich voor de bouw van rijwoningen en appartementen. Dat resulteert in een hogere bebouwingsdichtheid (zie ook de beantwoording van zienswijze D.2 punt 4). Echter, we zullen het bestemmingsplan op diverse punten aanpassen om tegemoet te komen aan de zorgen die in de diverse zienswijzen zijn geuit: • We zullen vastleggen dat het bebouwd oppervlak maximaal 2.100 m2 mag bedragen. Dit is gelijk aan de oppervlakte van de bestaande bebouwing. • We zullen vastleggen dat de oppervlakte van openbaar groen (inclusief water) tenminste 1.750 m2 moet bedragen. Dit is gelijk aan de oppervlakte van Kakelhof. • De bouwhoogte zal worden gedifferentieerd volgens onderstaande tekening (deze is op grotere schaal opgenomen in de Nota van Wijzigingen). Aan de straatzijde wordt een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 7 meter aangehouden. In het midden van de locatie kan een hogere bouwhoogte worden toegepast (goothoogte maximaal 9 meter, nokhoogte maximaal 10 meter). Aan de achterzijde wordt een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4 meter aangehouden. • De bebouwingsgrenzen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Er wordt een afstand van tenminste 3 meter aangehouden tot percelen van omwonenden.

Zienswijzen	Beantwoording
woningen in de verdere ontwikkeling zeker nog kan gaan afwijken omdat nadere plannen qua ontwikkeling er nog niet zijn. Dit is erg ongeloofwaardig als er per locatie reeds wel gezegd kan worden wat het precieze maximum is. Normaliter zou men toch in 'circa' spreken of in 'tientallen' maar niet in 'stuks' als er nog geen plannen zijn. Het komt op deze manier nogal twijfelachtig over of alle info wordt verstrekt en gedeeld. 2. In het onderdeel 'D oude school Kortgene' staat tevens dat de maximale hoogte van de bebouwing 10 meter mag zijn. Dat kan zo zijn volgens de formule van de molenbiotoop, maar letten op de hele wijde omgeving - op enkele markante gebouwen richting de Hoofdstraat na, komt er nergens dergelijke hoge bebouwing voor. Overal is het circa 6,5 tot 7,5 meter. Waarom gaat de gemeente nu uit van 10 meter midden in een gebied waar praktisch alle woningen een stuk lager zijn? Overal in de omgeving zijn het 2 woonlagen (begane grond en 1 verdieping) en met 10 meter lijkt gesuggereerd te worden dat hier nu 3 woonlagen gerealiseerd moeten worden. Dat staat in schril contrast met alle omliggende bebouwing. Die 10 meter hoogte wordt veel te kolossaal. Sterk wordt met deze zienswijze bepleit om de hoogte naar beneden aan te passen naar de hoogte van de meeste reguliere woningbouw in de omgeving Weststraat, Torendijk, Wilhelminastraat, Bernhardstraat, Emmastraat, Julianastraat, W. Alexanderstraat etc. Een professionele stedenbouwkundige zal dit zeker bevestigen. In een plattelandskern als Kortgene met een platte 2 lagen-bebouwing zit toch niemand te wachten op een soort torentjesbouw o.i.d. midden in de wijk. Als voorbeeld hoe het niet zou moeten, wordt verwezen naar de appartementen die aan de achterkant in de tuin van de voormalige ABN-AMRO bank werden ontwikkeld en worden gerealiseerd, die als een aanstootgevend gevaarte die buurt en de privacy aantasten. Het is onbegrijpelijk dat dit mocht, maar vaak er nu s.v.p. voor dat dit op grotere schaal nu ook niet in plan D gaat gebeuren. 3. Indien het werkelijk de bedoeling zou zijn om een bebouwing van 3 lagen te realiseren en daarmee dus ruim boven de voornoemde omliggende bebouwing uit te komen, wordt de hele omgeving naar beneden gedegradeerd. Daarmee wordt dan aan alle andere woningeigenaren (plan)schade berokkend. In ieder geval kan een	door derden soms ideeën en schetsen worden aange-reikt, betekent nog niet dat dit concrete plannen zijn of dat deze door de gemeente worden omarmd. 2. Zie de beantwoording van zienswijze D.1 onder punt 1. 3. Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse al een bouwhoogte van 9,6 meter toegestaan. Er is dus geen reden om te veronderstellen dat het nieuwe bestemmingsplan leidt tot planschade, mede

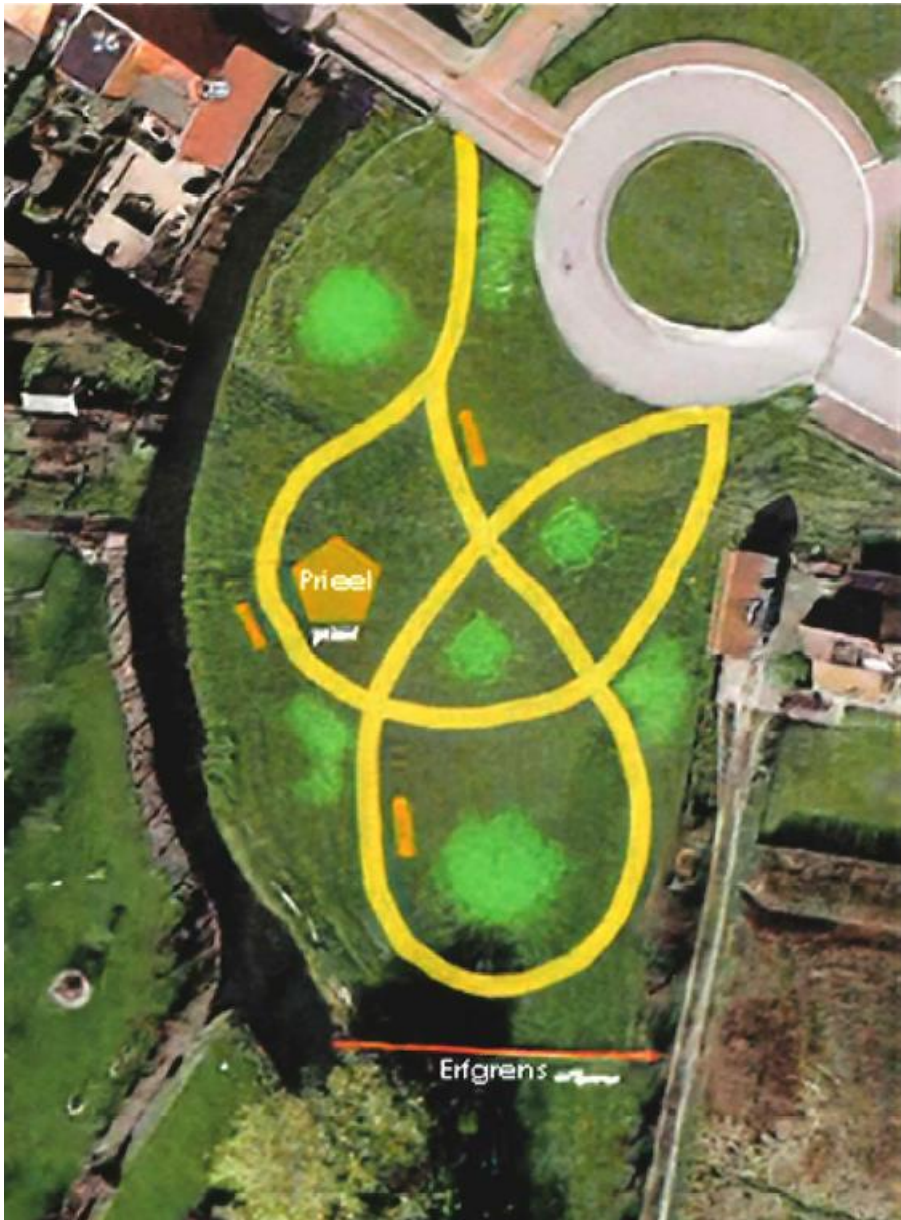
Zienswijzen	Beantwoording
vrij complexe en dure schadeprocedure het gevolg zijn. Met dergelijke procedures is de locatie D en de gemeente niet gediend. Afgezien van onzekerheid levert het vertraging en mogelijk grote financiële schade op, als ook negatieve impact op allerlei gebied. 4. Verder is het erg vreemd dat 32 woningen in plan D zouden gerealiseerd kunnen worden terwijl er in plan B te Wissenkerke slechts 24 staan vernoemd als maximum hoewel deze locatie visueel circa 2 keer zo groot is dan plan D. Simplistisch gesteld verwacht men hier dan 64 i.p.v. 24 wooneenheden. Daarom lijkt een andere verhouding dan nu gepresenteerd toch wel erg voor de hand liggend. Het is één veegplan, één totaalplan, één visie en één gemeente die dit ontwikkelt. Dan mag men toch wel een redelijker verdeling verwachten? Of speelt hierbij 'niet uitgesproken informatie' - wat dus als vraag blijft hangen - dat per stukje grond c.q. per locatie de kosten van het bouwrijp maken etc. alleen gedragen moet worden door expliciet die locatie (sloopkosten school etc.)? Dat is bijna niet voor te stellen als met verve een totaalplan in de vorm van dit veegplan voor héél Noord-Beveland wordt gepresenteerd, en het is ingegeven of het wordt beheerd door een versnipperd financieel beleid. De gemeente zou in zo'n veegplan toch naar meer eenheid moeten streven en de locaties niet moeten bekijken alsof het postzegels zijn met een daarop gemarkeerde waarde. Het kan zijn dat hier helemaal geen sprake van is, maar de schijn wordt door aantallen te noemen en oppervlaktes te laten zien wel opgewekt. 5. Gegeven de mededeling van de wethouder dat er gezocht wordt naar ruimte voor 200 woningen is het aantal in plan B van 24 vreemd. Wellicht dat daar toch meer wooneenheden gerealiseerd kunnen worden en zo de 200 sneller bereikt wordt. 6. Conclusie zienswijze: - Verlaag de maximale hoogte in onderdeel D van het veegplan; - Beperk het aantal woonlagen; - Respecteer de omliggende bebouwing; - Voorkom schadeprocedures; - Geef helderheid in de gerezen vragen.	gelet op de door ons voorgestelde aanpassingen zoals vermeld bij de beantwoording van zienswijze D.1. 4. Uit stedenbouwkundig oogpunt moeten beide locaties verschillend worden benaderd. Locatie B betreft een weiland aan de rand van Wissenkerke, grenzend aan woningen op ruime percelen. Locatie D is een herstructureringslocatie midden in de kern, waar al intensieve bebouwing aanwezig is. Locatie B en D hebben een oppervlakte van 10.461 m² respectievelijk 6.357 m². Op locatie B ligt nog geen infrastructuur, terwijl locatie D direct aansluit op de bestaande infrastructuur. Verder verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze D.1 onder punt 1. 5. Zie de beantwoording onder punt 4. 6. Zie de beantwoording van zienswijze D1 onder punt 1.

Zienswijzen	Beantwoording
Zienswijzen D.3 t/m D.71 <i>Brief van 4 december 2023:</i> Na het slopen van de huidige school, gymzaal en voormalige kantoor van Notaris Muys en het dempen + egaliseren van de waterpartij, is het plan hier 32 appartementen te bouwen in 2 bouwlagen, met een goothoogte van 6 meter, nok 10 meter, het aanleggen van een nieuwe waterpartij en een hulppost voor verpleeghuis Cleijenborgh uit Colijnsplaat op te richten. Ter realisering van voorgenoemde plannen moet de kinderboerderij "Kakelhof" en de huidige vijverpartij verdwijnen. Tegen de bouwhoogte (2 lagen) 6 meter goothoogte, $\pm$ 10 meter nokhoogte en het verdwijnen van de huidige vijverpartij dien ik deze zienswijze in. Voor de waterhuishouding ter plaatse zal wederom een vijverpartij gegraven moeten worden. Dit heeft een onnodige uitstoot van stikstof ten gevolge. De bouwhoogte van 6 meter en 10 meter geven een beperking in de bebouwingsmogelijkheden. Een gebouw met hierin wel 32 appartementen in 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 9 meter (3 meter per bouwlaag) is aanzienlijk compacter (rond $\pm$ 45 meter), geeft geclusterd wonen met voordelen voor de medische verzorging van de bewoners en zal van een lift voorzien zijn. Dit vergroot de bruikbaarheid van alle bewoners. Het verplaatsen van de "Kakelhof" naar de Stadspolder zal niet zonder financiële gevolgen zijn. Tevens zal deze bouwlocatie een aantal te bouwen woningen inleveren. Dit zijn dubbele financiële gevolgen. Ik verzoek U derhalve het ontwerpbestemmingsplan voor de hoek Wilhelminastraat en Bernhardstraat als volgt aan te passen: 1. gestapelde bouw 3 lagen max. 9 meter voor 32 appartementen toestaan; 2. hulppost "Cleyenborgh " inplannen; 3. bestaande vijverpartij + Kakelhof handhaven incl. een servicepost/nachtverblijf van Kakelhof.	1. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze D.1 onder punt 1. 2. Met oog op mogelijke zorgbehoevenden zullen wij in het bestemmingsplan ruimte bieden voor een eventuele hulppost. 3. Kakelhof kan in principe behouden blijven. We zullen in het bestemmingsplan vastleggen dat de oppervlakte van openbaar groen (inclusief water) op locatie D ten minste 1.750 m2 moet bedragen. Dit is gelijk aan de huidige oppervlakte van Kakelhof. We willen hierbij wel de mogelijkheid openhouden om Kakelhof zonodig te verschuiven.

Zienswijzen	Beantwoording
 Zienswijzen D.72 en D.73 Brieven van 6 december 2023: Deze zienswijzen zijn inhoudelijk hetzelfde als de zienswijzen D.3 t/m D.71.	Zienswijzen konden worden ingediend van 23 oktober tot en met 4 december 2023. Deze zienswijzen zijn gedateerd op 6 december en ingekomen op 7 december 2023. Omdat de zienswijzen na de officiële termijn zijn ingediend, zijn deze niet-ontvankelijk.

Zienswijzen	Beantwoording
Locatie E: Kortgene – Stadspolder zuidzijde Zienswijze E.1 <i>Brief van 22 november 2023:</i> Namens de buurtbewoners in de omgeving van het plangebied (zie bijgaande lijsten met circa 90 handtekeningen) maak ik bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging van locatie E. De volgende argumenten wil ik daarbij aangeven als basis voor mijn bezwaar: 1. In het veegplan staat <i>“Op deze gronden is er op grond van het bestemmingplan ‘Wijzigingsplan Stadspolder Kortgene (recent vastgesteld in 2016) geen sprake van een bouwvlak, dus mag er niet gebouwd worden”</i>. Thans bestaat het plangebied uit openbaar groen. 2. In het bestemmingplan Stadspolder staat ook <i>“Groenstructuur Natuur en landschap vormen een belangrijke drager voor de beleving van Noord-Beveland en zijn leidend voor toekomstige ontwikkelingen”</i>. Voor de beleving van de omwoners van dit plangebied is de voorgenomen wijziging geen verbetering van de leefbaarheid. Er zijn nog maar weinig bruikbare open en aantrekkelijke groene gebieden in de Stadspolder overgebleven. 3. Binnen het huidige bestemmingplan kan dus zonder ingewikkelde wijziging ons voorstel worden doorgevoerd. Ons voorstel hebben wij ‘Het Stadsweitje’ genoemd wat hieronder nader zal worden toegelicht. 4. Om de polder voor verdere verstening te behoeden spelen er ook praktische bezwaren die de belangen van de bewoners raken. De oude huizen in de directe omgeving van het plangebied zijn niet onderheid. De kans op schade ten gevolge van bouw-/heiwerkzaamheden is dus reëel. 5. De Stadspolder is al behoorlijk versteend en geasfalteerd, dus een groengebied als het weitje draagt bij aan een goede waterhuishouding in de omgeving. (Denk aan het begrip tegelwippen). 6. In de Stadspolder blijven er steeds minder ruime en open groene gebieden over.	Gelet op de woningbehoefte hebben we gezocht naar potentieel geschikte locaties voor woningbouw. Hierbij kwam locatie E in beeld. Het perceel is ons eigendom. Tijdens de informatiebijeenkomst over het veegplan op 8 november 2023 kregen we echter van meerdere zijden het signaal dat er te weinig parkeergelegenheid is in de directe nabijheid van het dorpshuis, en dat locatie E de enige mogelijkheid biedt om dat knelpunt op te lossen. Aan de oostzijde van het MFA ligt wel een groot parkeerterrein, maar de loopafstand tot het dorpshuis bedraagt meer dan 150 meter. Bij nadere beschouwing menen wij er daarom goed aan te doen om locatie E open te houden, en af te zien van woningbouw.

Zienswijzen	Beantwoording
7. Het plangebied sluit bijna naadloos aan bij de fraaie landschapstuin van een omwonende, een niet te missen kans om hierop aan te sluiten. 8. De beeldbepalende treurwilgen en andere bomen moeten gegarandeerd behouden kunnen blijven. 9. Ons voorstel draagt bij aan de verbetering van de biodiversiteit. 10. Als bovengenoemd hebben wij ons voorstel 'Het Stadsweitje' genoemd en dat houdt concreet het volgende in: - Het plangebied blijft groen, - Het wordt voorzien van aantrekkelijk meanderende 'olifantspaadjes' (zie de bijgaande fotoplattgrond), - Er is voldoende ruimte voor het planten van meer bomen in het gebied wat daarmee ook een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit in de omgeving, - Er komen een aantal zitbankjes, - Enkele perkjes met vaste planten en of struiken, - Maak het aantrekkelijk voor alle bewoners van Kortgene. En wie weet kan dit Stadsweitje uitgroeien tot een echt Stadspolder parkje. (Zie daarvoor bijlage met suggesties). Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingplan niet vast te stellen of te wijzigen en het voorstel in overweging te nemen. Meer in het algemeen doen wij een beroep op het vertrouwensbeginsel. Bewoners zouden erop moeten kunnen vertrouwen dat een vastgesteld bestemmingplan wordt nageleefd. Helaas constateren we dat dit geen bescherming meer biedt. Mocht u een nadere toelichting wensen dan verneem ik dat graag.	





Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland”

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 18 april 2024

I. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Locatie A

1. Op de verbeelding worden bouwvlakken opgenomen volgens onderstaande tekening.
2. De bouwhoogte wordt gedifferentieerd volgens onderstaande tekening.
Toelichting: het eerste cijfer is de maximale goothoogte, het tweede cijfer is de maximale nokhoogte. Dus **5 / 8** betekent een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter.
3. Het maximale aantal wooneenheden wordt gewijzigd van 15 in 13.
4. In paragraaf 2.1 van de toelichting worden impressies opgenomen van het structuurontwerp voor het MFA.



Locatie B

1. Aan de westzijde wordt een groenstrook opgenomen volgens onderstaande tekening.
2. Hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd op tenminste 20 meter uit de woning Julianastraat 39 (de rode lijn op onderstaande tekening).
3. Aan de oostzijde van Julianastraat 39 worden uitsluitend woningen toegestaan met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter (dit betreft het oranje vlak op onderstaande tekening).



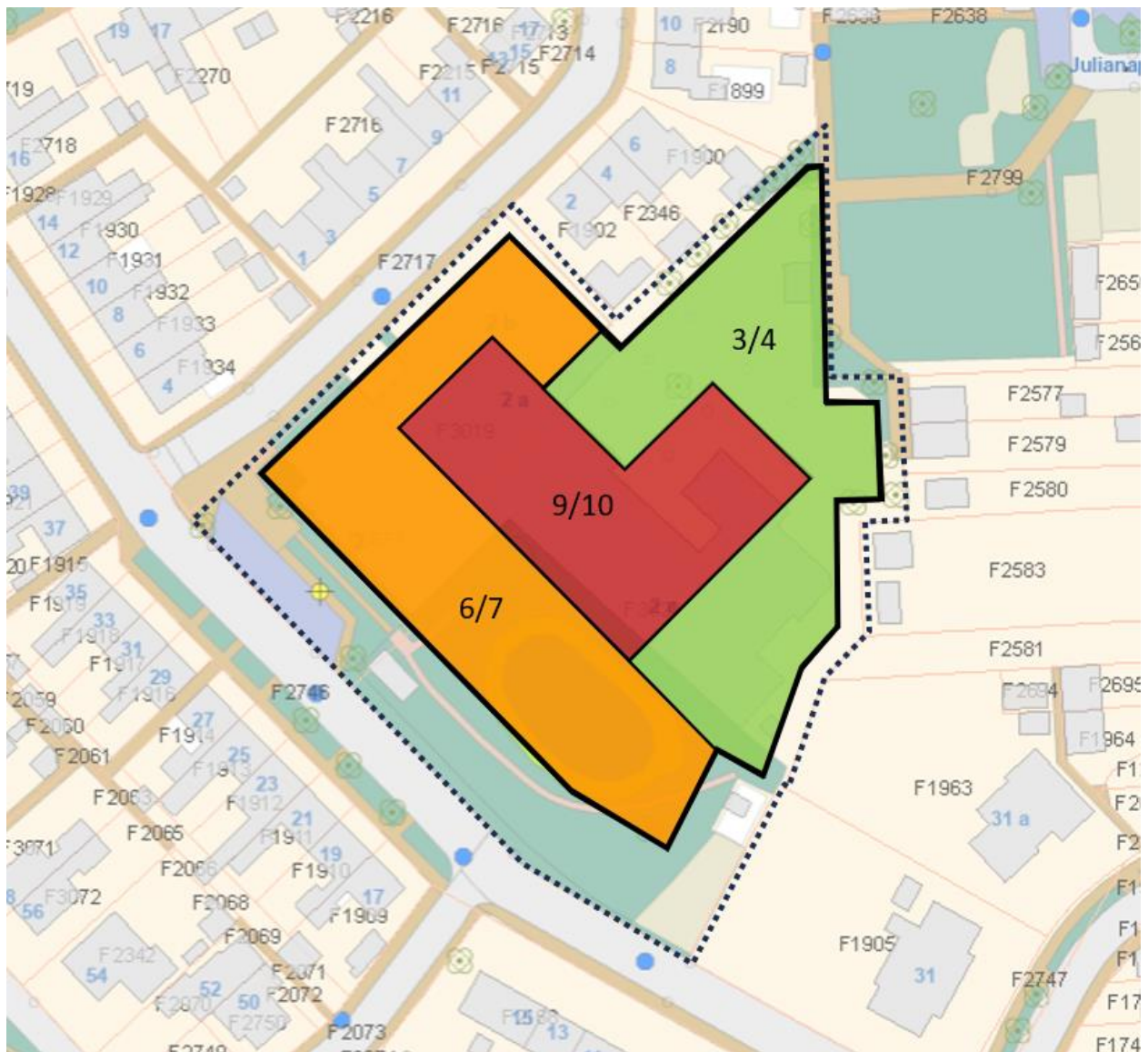
Locatie C

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een strook van 2 meter breed met de bestemming 'Groen' opgenomen ten behoeve van een greppel en pad (zie onderstaande tekening).



Locatie D

1. In de planregels wordt vastgelegd dat het bebouwd oppervlak maximaal 2.100 m2 mag bedragen.
2. In de planregels wordt vastgelegd dat de oppervlakte van openbaar groen (inclusief water) tenminste 1.750 m2 dient te bedragen.
3. De bouwhoogte zal worden gedifferentieerd volgens onderstaande tekening.
4. De bebouwingsgrenzen worden vastgelegd volgens onderstaande tekening. Hierbij wordt een afstand van tenminste 3 meter aangehouden tot percelen van omwonenden.
5. Het maximale aantal wooneenheden wordt teruggebracht van 32 naar 28.
6. Er zal ruimte worden geboden voor een eventuele hulppost ten behoeve van zorgbehoevenden.



Locatie E

Deze locatie komt geheel te vervallen.

II. Ambtshalve aanpassingen

1. Er is aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd (zie bijgevoegd rapport). De resultaten van het onderzoek worden verwerkt in het bestemmingsplan.
2. De stikstofberekeningen worden geactualiseerd met de meest actuele versie van de Aeriuss-calculator.
3. Locatie A: de aanduiding 'gestapeld' wordt opgenomen ten behoeve van het MFA (niet op de pastorie).
4. Locatie C: de aanduiding 'garageboxen' wordt opgenomen om de bouw van enkele garageboxen mogelijk te maken. In verband hiermee wordt artikel 5.1 aangevuld.
5. Locatie D: er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de bescherming van het leefgebied van de huismus (naar aanleiding van het aanvullend natuuronderzoek).
6. Locatie D: de aanduiding 'gestapeld' wordt opgenomen om gestapeld bouwen mogelijk te maken. In verband hiermee wordt artikel 6.2.2 sub b aangevuld.
7. Locatie F:
 - a. artikel 3.2.2 sub d wordt geschrapt (hier was bepaald dat de bouwhoogte maximaal 16 meter mag bedragen);
 - b. de maximale bouwhoogte wordt vastgelegd op de verbeelding volgens onderstaande tekening.

