



Z19.000724
D21.260553



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 "Wissenkerke, Dorpsdijk 12" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPVlasschure-ON01) met ingang van 21 januari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er 10 schriftelijke 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 de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen overeenkomstig bovengenoemde Antwoordnota;

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 28 september 2021;

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 "Wissenkerke, Dorpsdijk 12", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPVlasschure-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 21 oktober 2021.

De griffier,



C.H. Poortvliet

De voorzitter,



drs. G.L. Meeuwisse



Z19.000724
D21.260554



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

Raadsvergadering
d.d. 21 oktober 2021

Aan de Raad

No. 10.

Wissenkerke, 28 september 2021

Onderwerp: Bestemmingsplan Wissenkerke, Dorpsdijk 12 (De Vlasschure)

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Wissenkerke, Dorpsdijk 12" vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan "Wissenkerke, Dorpsdijk 12" voorziet in de bouw van 11 recreatiewoningen en een centrumgebouw bij CountryHouse De Vlasschure.

De ondernemers zijn al sinds 2000 bezig met plannen voor verdere ontwikkeling van het CountryHouse. In 2003 zijn hun toenmalige plannen meegenomen in een herziening van het bestemmingsplan voor Wissenkerke. Een deel daarvan is gerealiseerd, maar de geplande verblijfsaccommodaties op het achterterrein zijn tot op heden nog niet gerealiseerd. In 2018 zijn de ondernemers, in verband met bedrijfsopvolging, gestart met de uitwerking van het plan voor het achterterrein. Het plan is gepresenteerd in de raadsvergadering van 14 maart 2019.

In het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wissenkerke 2018" is reeds geanticipeerd op deze ontwikkeling, door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt op enkele punten echter onvoldoende ruimte om het plan mogelijk te maken. Daarom is uiteindelijk gekozen voor een uitgebreide bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 januari tot en met 3 maart 2021 ter visie gelegen. Op 3 februari 2021 hebben we een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd; het verslag hiervan is bijgevoegd. Er zijn 10 zienswijzen ingekomen, waarop in bijgevoegde Antwoordnota wordt ingegaan. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inhoud extern advies

Niet van toepassing.

Resultaat horen

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

Belangenafweging

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

Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnota is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Naar aanleiding hiervan is de onderbouwing van het plan op de volgende punten aangevuld:

- Door middel van een akoestisch onderzoek is de geluidhinder voor de omgeving onderzocht,
- Er is nader onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling,
- De behoefte en het onderscheidend vermogen zijn nader onderbouwd,
- Er is nader onderzoek gedaan naar de ecologische gevolgen.

Een volledig overzicht van alle voorgestelde aanpassingen is opgenomen in de Antwoordnota.

Financiële gevolgen

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

- bestemmingsplan,
- bouw- en woonrijp maken,
- eventuele planschade.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 7-10-2021

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

**Antwoordnota bestemmingsplan
“Wissenkerke, Dorpsdijk 12”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 21 oktober 2021

Antwoordnota bestemmingsplan 'Wissenkerke, Dorpsdijk 12'

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben op 20 januari 2021 bekend gemaakt dat voor een ieder ter inzage is gelegd het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wissenkerke, Dorpsdijk 12'.

Het ontwerpbestemmingsplan, dat voorziet in de bouw van 11 recreatiewoningen en een ontspanningsruimte bij Countryhouse De Vlasschure aan de Dorpsdijk 12 in Wissenkerke, heeft gedurende de periode van 21 januari tot en met 17 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. De stukken van het ontwerp bestemmingsplan konden gedurende deze periode worden ingezien op het gemeentehuis en waren tevens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.1695.BPVlasschure-ON01).

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn door omwonenden 10 zienswijzen ingediend. In deze antwoordnota zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en - indien van toepassing – is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

2. Overzicht zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Datum ingediend
1	Indiener 1	11 maart 2021
2	Indiener 2	17 februari 2021
3	Indiener 3	12 februari 2021
4	Indiener 4	16 maart 2021
5	Indiener 5	25 februari 2021
6	Indiener 6	3 maart 2021
7	Indiener 7	28 februari 2021
8	Indiener 8	13 februari 2021
9	Indiener 9	15 februari 2021
10	Indiener 10	21 februari 2021

De zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk.

3. Samenvatting en beantwoording

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassingen
1	Indiener 1		
a.	Indiener is geïnformeerd. Indiener is positief en heeft geen bezwaar.	Voor kennisgeving aangenomen.	
2	Indiener 2		
a.	Indiener is hier komen wonen voor de rust en voor zijn/haar gezondheid. Door dit plan is het gedaan met de rust.	Het is een kleinschalige recreatieve ontwikkeling aan de rand van de kern. Op basis van het geldende bestemmingsplan bestaan al meer recreatieve mogelijkheden ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Er worden huisregels en er is een parkreglement opgesteld. Daarnaast is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevolgen van de recreatieve functie op de omgeving te onderzoeken. Dit is toegevoegd aan paragraaf 4.6. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een geluidsscherm. Het parkeerterrein en de milieustraat liggen op korte afstand van de woningen aan de Dorpsdijk. Het plaatsen van een geluidsscherm is hier een onvermijdelijke maatregel. Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de geluidnorm van 65 dB(A) in de dag, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode, met uitzondering van de woningen aan de Dorpsdijk 16 tot en met 22. De overschrijding van de richtwaarde wordt aanvaardbaar geacht omdat er sprake is van een geringe overschrijding van de richtwaarde van 1 a 2 dB(A) in de avond- en nachtperiode, die ook nog eens incidenteel zou optreden. Deze overschrijding kan alleen worden opgelost door het geluidsscherm van 3 meter hoog te verlengen en verder te verhogen. Een dergelijke maatregel is landschappelijk niet inpasbaar. Gelet op het incidentele karakter van de overschrijding en de stedenbouwkundige bezwaren voor een langer en hoger geluidsscherm, worden de optredende maximale geluidniveaus zoals opgenomen in bijlage IV van het rapport aanvaardbaar geacht.	Paragrafen 4.3 en 4.6 zijn gewijzigd. Daarnaast is het akoestisch rapport toegevoegd aan de bijlagen.
b.	Er zijn te weinig parkeerplaatsen voorzien.	In de planregels is een bepaling opgenomen (artikel 7.3) op grond waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dat zal, na de bestemmingsplanprocedure, in de fase van de omgevingsvergunning(en) worden getoetst. Steeds als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken wordt ingediend, zal het college moeten toetsen of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd aan de hand van de parkeerkencijfers zoals die opgenomen zijn in de CROW-richtlijn. In de toelichting van dit bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid aangetoond. Op basis van de gewenste ontwikkeling en tevens maximale invulling zijn er binnen het plangebied voldoende mogelijkheden om hierin te voorzien. Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is uitgerekend dat er een parkeerbehoefte is van 26 parkeerplaatsen. In totaal worden er 34 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. Bij de receptie komen 23 parkeerplaatsen en bij de bungalow zelf is er nog ruimte voor een parkeerplaats.	Paragraaf 4.11 is gewijzigd.

		Door het verleggen van de ontsluiting van de Tuindorp naar de Dorpsdijk komen er nog 5 extra parkeerplaatsen bij, waardoor het totaal op $23+11+5=39$ vaste parkeerplaatsen komt. Op het terrein is, indien nodig ruimte voor nog eens 6 extra parkeerplaatsen op doorgroeitegels, zodat zelfs een totaal van 45 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Dit nog buitenom de reeds bestaande parkeerplaatsen, 9 stuks, op eigen terrein van Countryhouse de Vlasschure. Daarmee komt het totaal aan eigen parkeerplaatsen op 54 parkeerplaatsen.	
3	Indiener 3		
a.	Het is opmerkelijk dat zo kort na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Wissenkerke 2018', thans sprake is van een betrekkelijk ingrijpend ontwerpbestemmingsplan. De burger mag er van uit gaan dat zo kort na de vaststelling de beleidsinzichten niet zijn gewijzigd. De vraag dringt zich op waarom deze ontwikkeling niet reeds in de bestemmingsplanprocedure is meegenomen.	In het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Wissenkerke 2018' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor te sorteren op de gewenste ontwikkeling, omdat een meer concreet plan op dat moment nog niet was uitgewerkt en daardoor niet direct meegenomen kon worden. Een planpresentatie voor de gewenste ontwikkeling heeft op 14 maart 2019 plaatsgevonden in de raadsvergadering. Voorliggend bestemmingsplan wijkt enigszins af van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid waardoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. De beleidsinzichten zijn sindsdien niet gewijzigd.	
b.	Er is geen sprake geweest van een burgerconsultatie. Er is afgezien van een planpresentatie.	De bestemmingsplanprocedure is volgens de regels in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 januari t/m 17 maart 2021 ter inzage gelegen. Op woensdag 3 februari 2021 is door de gemeente en advies- en ingenieursbureau Juust B.V. een presentatie gegeven. Door de coronacrisis waren er geen reële mogelijkheden om omwonenden uitgebreider te betrekken bij de planvorming. Het plan was al in 2019 publiek bekend, omdat er een artikel in de PZC was geplaatst na de (openbare) raadspresentatie van 14 maart 2019. Daarop is geen enkele reactie gekomen.	
c.	Het bouwvlak wordt aanzienlijk vergroot. Dit heeft impact op de natuurlijke uitstraling van het gebied.	Het bouwvlak wordt inderdaad vergroot. Dit heeft vooral te maken met de beoogde spreiding van de recreatiewoningen en de ruimtelijke invulling van het plangebied. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 7.120 m² waarbinnen maximaal 1.384 m² aan bebouwing is toegestaan. Dit is vastgelegd op de verbeelding. Dit betekent een bebouwingspercentage van afgerond 19,5% van het bouwvlak. Hierdoor is de bebouwingsdichtheid laag. Bovendien is een groene/landschappelijke inpassing van het gebied verplicht gesteld als voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 3.2.5). Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het landschappelijk inpassingsplan toont juist veel groen rondom de recreatiewoningen en dient als groene afscherming naar de omgeving.	Paragraaf 2.2.1 is aangevuld.
d.	Er is ten onrechte niet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.	De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderbouwing, dat niet nader hoeft te worden getoetst aan de Ladder, is inderdaad discutabel. Voor de volledigheid is alsnog getoetst aan de Ladder. Er kan vanuit worden gegaan dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling: accommodaties voor recreatie.	Paragraaf 3.1 is gewijzigd.

	Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als <i>nieuwe</i> stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een groter ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Ook uitbreidingen van stedelijke ontwikkelingen kunnen, mits voldoende substantieel, worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval is geen sprake van functiewijziging. Daarnaast gaat het niet om meer dan 11 (recreatie)woningen. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen (als één woningbouwlocatie), wordt deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Desondanks voorziet het voorliggend bestemmingsplan in een groter planologisch beslag op de ruimte – groter dan 500 m² - door het toekennen van een groter bouwvlak ten opzichte van het huidige bestemmingsplan ($7.120 - 2.250 = 4.870 \text{ m}^2$). Naast de recreatiewoningen worden bovendien bijbehorende centrale voorzieningen gerealiseerd. Hierdoor is er sprake van een <i>nieuwe</i> stedelijke ontwikkeling. <i>Behoeft</i> Countryhouse de Vlasschure is een recreatieonderneming welke is opgericht in 1996 door de familie Vrolijk aan de Dorpsdijk 12 te Wissenkerke. Deze onderneming richt zich op het verhuren van vakantiewoningen, appartementen en kamers (B&B). De onderneming staat voor het bedienen van toerisme met het oogpunt op luxe, eigentijdse vakantieverblijven en hoge klanttevredenheid. Met 25 jaar ervaring in de toeristische- en recreatieve sector kan de onderneming goed inschatten waar behoefte aan is. Daarnaast wil de onderneming nog meer inspelen op de doelgroepen gezinnen en families, senioren en vriendengroepen. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Wel zijn er in de directe omgeving nog een aantal recreatieondernemingen aanwezig, namelijk: Roompot Beachresort (Kamperland), Schotsman (Kamperland), Villapark de Paardekreek (Kortgene) en Ganuenta (Colijnsplaat). Het zijn grootschalige vakantieparken en ze hebben een directe link met het water en/of strand. Zij bieden andere faciliteiten aan die onder andere daaraan gelinkt zijn, zoals 'waterpret'. Deze vakantieparken beschikken over een groot eigen vermogen en hebben een marketingtechnisch grote bereikbaarheid. De kleinschaligheid van De Vlasschure, welke veel ruimte en mogelijkheden biedt voor de gasten met een luxe & eigentijdse uitstraling zorgt voor een hoge klanttevredenheid (8,2/10 via booking.com – 105 reviews). Daarnaast ligt deze kleinschalige recreatiepark meer centraal gelegen op het eiland Noord-Beveland dan de andere vakantieparken. Hierdoor heeft het vakantiepark een ander karakter. Verder willen we verwijzen naar de SWOT-analyse die in het businessplan is opgenomen.	
--	--	--

		Deze stedelijke ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder.	
e.	Hoe waarborgt uw raad de landschappelijke openheid en kwaliteit? Is dit getoetst aan een deskundige commissie?	Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 3.2.5) wordt de openheid en kwaliteit geborgd. Het landschappelijk inpassingsplan heeft de instemming van de gemeente, provincie en waterschap.	
f.	De ontwikkeling is in strijd met de provinciale Omgevingsverordening omdat in de groene rand van het dorp wordt gebouwd. Waarom beschouwt uw raad deze locatie als bestaand stedelijk gebied en anderszins passend binnen de regels van de Provinciale Omgevingsverordening 2018?	De provinciale Omgevingsverordening kent geen specifieke regels over het bouwen in de groene rand van Wissenkerke. Daarnaast valt het plangebied binnen het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, en dus bestaand stedelijke gebied. Bovendien ligt het binnen de bebouwde komgrenzen van Wissenkerke. Het initiatief past, gezien de toetsing aan de Kustvisie, binnen de provinciale Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2).	
g.	Hoe correspondeert het streven naar een kwaliteitsimpuls voor een groene gordel met de realisatie van 11 woningen met bijbehorende voorzieningen op het nu open, groene terrein?	Door de recreatieve bebouwing meer te spreiden over het plangebied ontstaat een lage bebouwingsdichtheid. Hierdoor kan de recreatieve bebouwing integreren met groen en water. Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om de kwaliteit te borgen (zie beantwoording onder 3e). Bijvoorbeeld, aan de zijde grenzend aan de volkstuinten staan reeds knotwilgen, als groengordel worden die aangevuld met groenblijvende hagen en heesters. Het totale groenbeeld zal toenemen. Daarnaast is op basis van het geldende bestemmingsplan al meer recreatieve mogelijkheden toegestaan ten opzichte van de huidige feitelijke situatie, waardoor het nu open en groene terrein evengoed anders kan worden ingericht.	
h.	De landschappelijke en stedenbouwkundige analyse in de toelichting is zeer summier. Het voegt ook weinig toe aan het inrichtingsplan van de locatie. De ontworpen waterpartij kent geen enkele relatie met de historische context.	De landschappelijke en stedenbouwkundige analyse en opzet is voldoende beschreven in paragraaf 2.1.1 en 2.1.2. De waterpartij is primair opgenomen ten behoeve van watercompensatie en als blusvijver. Het is niet bedoeld als reconstructie van de historische situatie.	Paragraaf 2.1.2 gewijzigd. Evenals bijlage 1.
i.	In de plantoelichting wordt niet ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het parkje. De diagonale opzet is vreemd in het rechthoekige patroon van wegen en watergangen.	Zie beantwoording onder 3h. Daarnaast, met de opzet van alle recreatiewoningen op het terrein is rekening gehouden met duurzaamheid en ecologisch bouwen. Om deze reden zijn de woningen in een ongedwongen opzet zoveel mogelijk gericht naar het zuidwesten (zonrichting).	
j.	Op het inrichtingsplan is het lastig te zien, maar het lijkt alsof er voor de nieuwe ingang van het terrein veel groen dient te verdwijnen. Hiermee verandert het aanzicht vanaf de weg Tuindorp aanzienlijk. Het karakteristieke verschil tussen de belangrijke Dorpsdijk en de achtergelegen weg Tuindorp vervaagt. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.	De intentie van het nieuwe plan is om het grootste deel van de huidige beplanting in stand te houden en er juist nieuwe beplanting aan toe te voegen. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.1.2 en bijlage 1 van de toelichting). De nieuwe ingang van het terrein is gesitueerd vanaf de Dorpsdijk. Hierbij is rekening gehouden met de huidige grote bomen (kastanjes en perenboom) om deze te behouden. De nieuwe	

		ingang zal tussen de bomen door lopen. Vanaf de weg Tuindorp zal de huidige oprit dicht beplant worden met inheemse beplanting, zodat het terrein vanaf de straat niet meer zichtbaar is. Tussen de weg Tuindorp en het plangebied verandert het aanzicht dus niet aanzienlijk. Door meer groen toe te passen wordt voorzien in meer ruimtelijke kwaliteit.	
k.	Het inrichtingsplan heeft geen noordpijl en schaal. Het is ook niet te achterhalen wat de bestaande situatie is en wat toegevoegd of gewijzigd wordt.	Paragraaf 2.1.1 en paragraaf 2.2.1 geven voldoende aan wat er in de toekomstige situatie anders is dan in de huidige situatie. Voor de leesbaarheid kan een noordpijl handig zijn. Deze wordt aan de betreffende afbeelding toegevoegd.	Afbeelding 4 is aangepast.
m.	De functies en architectuur van gebouwen worden niet aangegeven. Het materiaalgebruik en erfafscheidingen worden niet aangeduid. Het is daardoor voor omwonenden moeilijk in te schatten wat de impact van het plan zal zijn.	De functies en omvang van de gebouwen worden besproken in paragraaf 2.2.1. De architectuur van de toekomstige bebouwing wordt later getoetst in de fase van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Door de groene inpassing en beperkte hoogte in combinatie met de afstand zal de impact gering zijn.	
n.	Het inrichtingsplan wekt de indruk van een uitgewerkte visie met maatvast bebouwing, parkeervakken en boomsoorten. Hoe kan het dan dat de oppervlaktes en hoogtematen van de getekende nieuwbouw (met capaciteit tot maximaal 12 personen) zo veel afwijken van de voorgeschreven maatvoering volgens de afwijkingsbevoegdheid? De ruimtelijke uitstraling wordt uiteindelijk heel anders.	Dit heeft te maken met een veranderende behoefte en de wens om meer diversiteit te realiseren ten opzichte van een aantal jaren terug. De wijzigingsbevoegdheid (geen afwijkingsbevoegdheid) is door het voeren van de bestemmingsplanprocedure niet meer van toepassing.	
o.	Het businessplan wordt ondergraven.	De ontwikkeling is aantoonbaar economisch uitvoerbaar. Een businessplan is opgesteld en beoordeeld door de gemeente. Bovendien is het businessplan opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente (privaatrechtelijk). Het is niet gebruikelijk om een businessplan via publiekrechtelijke instrumenten te tonen. Desondanks wordt het businessplan, zonder de bedrijfsgevoelige financiële informatie, vanwege transparantie vanuit initiatiefnemers aan het bestemmingsplan toegevoegd.	Er is een bijlage 'Businessplan' toegevoegd.
P	Volgens de gemeentelijke welstandsnota dient een bouwwerk zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving te worden beoordeeld. In het kader van de omgevingswet is integrale welstandstoetsing nog belangrijker geworden. Waarom is aan de gemeentelijke welstandsc commissie geen advies gevraagd over de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet?	Het gaat hier om een bestemmingsplan. Een welstandstoets is daarom niet voorgeschreven. Deze toetsing komt aan de orde bij de omgevingsvergunning(en) voor het onderdeel bouwen, zodra hiervoor een aanvraag is ingediend.	
q.	Kan uw raad aangeven in hoeverre de huidige Corona-crisis van invloed is op de exploitatie?	De verwachting is dat de corona-crisis geen invloed heeft op de exploitatie. Het businessplan laat zien dat het plan uitvoerbaar is. Daarnaast lijkt het erop dat deze crisis vooralsnog vakantie in eigen land bevordert.	
r.	Indiener stelt dat het onduidelijk is wat in de centrale voorziening met buitenruimte plaats gaat vinden. De 'ondergeschikte detailhandels en/of horeca-activiteiten ten dienste van voorzieningen' kunnen voor geluidsoverlast voor de omgeving zorgen. Waarom is hiervoor geen geluidsonderzoek verricht?	De bepaling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling om in de centrale voorziening detailhandel en/of horeca-activiteiten te realiseren.	
s.	In de toelichting wordt aangegeven dat op 4 november 2019 door ATKB een Quicksan Wet natuurbescherming is uitgevoerd waaruit blijkt dat niet uitgesloten kan worden dat de geplande ingrepen mogelijk negatieve effecten hebben op (leefgebieden van) aanwezige beschermde soorten. Onbegrijpelijk is derhalve dat er geen vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar de effecten van de planontwikkeling op de flora en fauna in het gebied.	In de maanden mei t/m september 2021 is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd door Natuurwetenschappelijk Centrum (NWC). Ten aanzien van de sperwer, grondgebonden zoogdieren, herpetofauna en flora zijn geen consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel geldt de algemene zorgplicht. Voor de huismus geldt het volgende: wanneer de bestaande bebouwing niet gesloopt wordt, worden de vaste verblijfplaatsen van de huismussen niet verstoord of aangetast. Wanneer het	Paragraaf 4.9 is gewijzigd. Er is een bijlage 'Vervolgonderzoek ecologie' toegevoegd.

		foerageergebied en de functionele leefomgeving van de huismus wordt verstoord, moet er een ontheffing aangevraagd worden en maatregelen genomen worden. Bij de bebouwing moet rekening gehouden worden met machines niet midden in het foerageergebied te plaatsen, belichting zo min mogelijk te houden en geen foeragerende huismussen te verstoren. De verblijfplaatsen van de huismus bevinden zich in de bestaande bebouwing die niet gesloopt gaan worden (zie afbeelding in de rapportage). De functionele omgeving blijft zoveel mogelijk in stand. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met het bovenstaande. Indien nodig wordt een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Zeeland.	
t.	Onbegrijpelijk is dat er geen onderzoek is gedaan naar de effecten van het licht door de planontwikkelingen op de flora en fauna in het gebied.	Zie beantwoording onder 3s.	
u.	<i>Stikstofonderzoek</i> : Het is nog onduidelijk wat in de forse centrale voorziening met buitenruimte plaats gaat vinden. De 'ondergeschikte detailhandels en/of horeca-activiteiten ten dienste van voorzieningen' kunnen voor een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking gaan zorgen. Ten onrechte is in het uitgevoerde onderzoek deze verkeersaantrekkende werking en de toename van verkeer ten gevolge van de recreatiewoningen niet meegenomen in de gebruiksfase van het onderzoek.	De centrale voorziening is uitsluitend bedoeld voor de gasten van het recreatiepark. Dit is ook geborgd in de planregels: " <i>ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen</i> "; Hierdoor heeft de centrale voorziening geen aparte verkeersaantrekkende werking. De toename van verkeer ten gevolge van de recreatiewoningen is meegenomen in het onderzoek, zie emissiebron licht verkeer (zie bijlage 4).	
w.	Er wordt gerekend met een 'gemiddeld' parkeerkencijfer van 1,7 pp/woning. Gezien de doelstelling om tot maximaal 12 personen per woning te ontvangen mag zeker gerekend worden met het maximale cijfer 1,8 (tot 2,2) pp/woning.	Het gemiddelde parkeerkencijfer per bungalow is omgerekend naar een 6, 8 en 12-persoonsbungalow. Hierdoor wordt bijvoorbeeld voor een 8-persoonsbungalow gerekend met een parkeerkencijfer van 2,5 (zie paragraaf 4.11). De parkeersituatie is in het bestemmingsplan voldoende geregeld en geborgd. Zie ook beantwoording onder 2b.	
v.	Dat de ontspanningsruimte alleen toegankelijk is voor gasten van het park, zoals in de toelichting wordt gesteld, en derhalve geen zelfstandige verkeersaantrekkende werking heeft, wordt niet geborgd in de regels. Voor de ontspanningsruimte is ten onrechte niet een eigen verkeersaantrekkende werking met parkeerdruk berekend.	De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen met een bedrijfsmatige exploitatie en ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen. De centrale voorziening is uitsluitend bedoeld voor de gasten van het recreatiepark. Hierdoor heeft het geen aparte verkeersaantrekkende werking.	
x.	Hoe denkt de raad de piekbelasting betreft parkeren op het terrein op te vangen?	Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is uitgerekend dat er een parkeerbehoefte is van 26 parkeerplaatsen. In totaal worden er 34 - 39 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. Er is dus meer dan voldoende ruimte om een eventuele piekbelasting op te vangen.	
y.	Het plan zal leiden tot veel extra autoverkeer in een betrekkelijk klein maar dicht bewoond gebied waarin sprake is van kleine kinderen, wandelend publiek (al dan niet met hond). Het behoeft geen betoog dat extra autoverkeer de verkeersveiligheid ter plaatse in onaanvaardbare mate onder druk zet.	De extra verkeersgeneratie ten gevolge van het plan is gering en is goed af te wikkelen op de omliggende infrastructuur en gaat op in het heersende verkeersbeeld van de ontsluitende wegen.	
z.	Volgens de gehanteerde CROW-publicatie 381 dient er minimaal 1 laadpunt voor een elektrische auto op het terrein te komen. In de toelichting en op het inrichtingsplan wordt niet toegelicht hoeveel laadpunten er komen en hoe dit aantal is berekend. Hetzelfde geldt voor de oplaadpunten voor elektrische fietsen.	Door de Gemeente worden hieraan geen eisen gesteld. Over deze opmerking vond afstemming met initiatiefnemers plaats. Zij zien dit als een waardevolle opmerking. Afhankelijk van behoefte/vraag zal het aanbod hierop worden aangepast. In het plan zijn geen nadrukkelijke laadvoorzieningen voor de elektrische fiets voorzien. De recreant kan een elektrische fiets zelf bij de recreatiewoning opladen.	Paragraaf 4.11 is aangevuld.

aa.	De woorden 'duurzaam' en 'ecologie' ontbreken helemaal in de plantoelichting. Hoe verhoudt zich dit tot de duurzaamheidsambities van de gemeente?	Met het zoveel mogelijk realiseren van groen en het realiseren van een grote vijver/waterbassin heeft het recreatiepark in ieder geval een duurzaam karakter. Verder wordt in paragraaf 4.9 Natuur uitvoering ingegaan op het aspect ecologie. Onder 3z gaven we daarnaast aan dat initiatiefnemers de opmerking over laadpunten ter harte neemt.	
4	Indiener 4		
a.	Er is geen sprake geweest van burgerconsultatie terwijl dit wel wordt gesuggereerd in de antwoordnotitie van het college bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'bebouwde kom Wissenkerke 2018'.	Zie beantwoording onder 3b.	
b.	Het plan waarborgt niet de landschappelijke openheid en kwaliteit. Met dit plan zal het nog authentieke, karakteristieke dorpsbeeld onherstelbaar worden aangetast.	Zie beantwoording onder 3°, 3h en 3i.	
c.	Het plan creëert verwarring en ongeloof onder bewoners.	Behoudens enkele wijzigingen ten opzichte van het plan uit 2018, komt het vrijwel overeen met de bedoelde uitgangspunten. Er is naar de omgeving in die zin altijd duidelijkheid gegeven over het voornemen op deze locatie.	
d.	Dit plan correspondeert niet met het streven naar een kwaliteitsimpuls voor een groene gordel, dat open en groen is. Bovendien kent de ontworpen waterpartij geen enkele relatie met de historische context.	Zie beantwoording onder 3°, 3h en 3i.	
e.	In de plantoelichting wordt niet ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het parkje en er lijkt voor de nieuwe ingang van het terrein veel groen te verdwijnen.	Zie beantwoording onder 3j.	
f.	Het is voor omwonenden moeilijk in te schatten wat de impact van het inrichtingsplan zal zijn, ook omdat veel zaken hieromtrent niet, of nauwelijks aangeduid worden of herleid.	Zie beantwoording onder 3m.	
g.	De ruimtelijke uitstraling wordt heel anders dan in het plan gesuggereerd wordt.	De inrichtingstekening geeft duidelijk weer wat de beoogde ruimtelijke uitstraling is. In de fase van de omgevingsvergunning(en) zal er een welstandstoets plaatsvinden.	
h.	in de algemene wijzigingsregels, artikel 10.1, wordt gesproken over ".... Wijzigingen ten behoeve van geringe afwijkingen..." Dit is onverklaarbaar met de toelaatbare verschuiving van de bestemmingsgrenzen van 5 meter.	Dit is een gebruikelijke algemene regel waarbij het college de bevoegdheid heeft om mee te werken aan een geringe afwijking. Het is niet zo dat daar in elk geval medewerking aan wordt verleend, er zal op dat moment een afweging plaatsvinden.	
i.	Er is geen geluidsonderzoek verricht, noch naar verstoring door kunstlicht in de omgeving.	Zie beantwoording onder 2a. en 3t.	
j.	Onduidelijk is hoe het college de piekbelasting op het terrein denkt op te vangen.	Zie beantwoording onder 2b. en 3x.	
k.	Het plan zal leiden tot veel extra autoverkeer in een klein, dicht bewoond gebied, waarin sprake is van kleine kinderen, wandelend publiek. Extra autoverkeer zal de verkeersveiligheid ter plaatse in onaantvaardbare mate onder druk zetten.	Zie beantwoording onder 3y.	
l.	De woorden 'duurzaam' en 'ecologie' ontbreken helemaal in de plantoelichting. Hoe verhoudt zich dit tot de duurzaamheidsambities?	Zie beantwoording onder 3aa.	
m.	Dit plan zal versnippering en bebouwing van dit gebied, de bestaande soorten rijkdom dramatisch doen verarmen, ook door verstoringen zoals eerder in deze brief is aangekaart. Bovendien ligt Natura-2000 gebied op een steenworp afstand.	Zie beantwoording onder 3s. Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd met een positieve uitkomst.	
5	Indiener 5		
a.	De komst van verblijfsrecreatie achter het perceel van cliënten (kadastraal gemeente Wissenkerke, sectie L nummer 1758) betekent het einde van het rustig kunnen werken in de volkstuin.	Indieners hebben in september 2016 een stuk grond gekocht (kadastraal gemeente Wissenkerke, sectie L, perceelnummer 1758). Op dat moment lag er aan de Dorpsdijk 12 al een recreatieve bestemming met ontwikkelingsmogelijkheden. Het is de eigen verantwoordelijkheid om de planologische mogelijkheden van de omgeving, die het bestemmingsplan biedt, te beschouwen voorafgaand aan de koop van gronden.	Paragrafen 4.3 en 4.6 zijn gewijzigd. Daarnaast is het akoestisch rapport toegevoegd aan de bijlagen.

		De toelaatbaarheid van de recreatieve bestemming ten opzichte van de omgeving heeft al plaatsgevonden in 2003/2004 en is meegewogen en opgenomen in de bestemmingsplannen voor Wissenkerke die in 2007 en 2018 zijn vastgesteld. In 2007 is het gehele terrein in bestemmingsplan Bebouwde kom Wissenkerke met een recreatiebestemming opgenomen, met de mogelijkheid voor de nieuwbouw van een grote verblijfsaccommodatie. Daarbij is toen voor een aangesloten bebouwing gekozen in L-vorm van resp. 42,5 meter en 38 meter lengte en ca. 11 meter breed met een nokhoogte tot 7,5 meter. Dit is uiteindelijk niet gerealiseerd. Vanwege veranderende inzichten op gebied van recreatieverblijven is nu gekozen voor de opsplitsing van de verblijven, zodat deze in een groenere omgeving komen te liggen en daardoor minder massaal worden, zodat een rustiger omgeving wordt gecreëerd. Wij zijn van mening dat het nieuwe plan-voornemen in belangrijke mate aansluit bij het oorspronkelijke voornemen dat in 2007 al is vastgelegd. Ons inziens is geen sprake van een significante verandering van het planologische regime. De volkstuinten zijn geen geluidgevoelige gebieden op grond van de Wet geluidhinder of de milieuwetgeving. Om wel een uitspraak te kunnen doen over het leefklimaat ter plaatse, is ter plaatse van de volkstuinten toch de geluidbelasting berekend. Ter plaatse van de uiterste grenzen van de volkstuinten wordt de richtwaarde met ten hoogste 1 dB(A) in de dag- en 6 dB(A) in de avondperiode overschreden. Omdat mensen hoofdzakelijk in de dagperiode in de volkstuinten verblijven, wordt de optredende, worst-case berekende geluidbelasting aanvaardbaar geacht. Te meer daar in de volkstuinten mensen ook als recreatievoorziening verblijven en met elkaar praten. Het waarneembaar geluid vanuit het recreatieterrein is dus geen omgevingsvreemd geluid.	
b.	In de toelichting blijkt niet dat met de belangen van de eigenaren van de volkstuinten rekening is gehouden.	Zie beantwoording onder a.	
c.	Het geldend bestemmingsplan staat borg voor een rustig achterterrein. Het moge duidelijk zijn dat de komst van recreatiewoningen die ook door groepen tot 12 personen kunnen worden gebruikt het einde betekent van deze rust.	Zie beantwoording onder a.	
d.	Het bouwblok in het geldend bestemmingsplan is beperkt in omvang zodat het verblijf van groepen niet waarschijnlijk is. Juist groepen zullen meer overlast veroorzaken. Bovendien is juist ter hoogte van de volkstuintjes een bouwhoogte van 7,5 meter toegestaan, hetgeen een extra aantasting van de privacy betekent.	Gelet op de bouwmogelijkheden waarin het plan voorziet, bestaat er geen aanleiding om te constateren dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van privacy en het uitzicht. In 2007 is het gehele terrein in bestemmingsplan Bebouwde kom Wissenkerke met een recreatiebestemming opgenomen, met de mogelijkheid voor de nieuwbouw van een grote verblijfsaccommodatie (zie beantwoording onder a). Het geldend bestemmingsplan voorzag juist in een grote verblijfsaccommodatie, die dus per definitie meer geschikt was voor groepen. De realisatie van de recreatiewoningen doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de volkstuinten. Bovendien wordt een volkstuint gekenmerkt door een semi-openbaar karakter. Een volkstuint is niet te vergelijken met een achtertuin bij een woning, waar men behoefte heeft aan privacy.	

e.	Het weiland moet worden verhoogd omdat het te drassig is om op te bouwen. Het weiland staat geregeld deels onder water. De gebouwen worden dan ten opzichte van de omgeving nog hoger, minimaal met een halve meter.	Op dit moment ligt het terrein aan de zijde van de volkstuinten 0,96 meter boven NAP. De indicatieve bouwpeilen (zoals door Juust ingetekend) liggen rond de 1,10 meter. Woningen worden altijd +0,10 meter boven het maaiveld gebouwd. Om het nieuwe park de juiste afwatering te verschaffen wordt het middengedeelte omhoog gebracht en zeker niet hoger dan de grondhoogte die nu al aan de slootzijde aanwezig is. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil.	Het begrip 'peil' is toegevoegd aan de regels.
f.	De planvoorschriften sluiten niet uit dat een paar grote recreatiewoningen worden gebouwd.	Het bestemmingsplan sluit dit inderdaad niet uit. De intentie is wel om recreatiewoningen alleen bedoeld voor 6,8 en 12 personen te realiseren. Grote recreatiewoningen vormen uit ruimtelijk oogpunt geen probleem. Zie beantwoording onder 5a. Hoe groter de recreatiewoning, des te kleiner het aantal woningen omdat de totale bebouwde oppervlakte is geregeld.	
g.	Cliënten merken op dat het verblijf niet is beperkt tot een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep, zoals in het vorige plan nog wel stond. Vriendengroepen, met alle overlast van dien, is dus mogelijk.	Het bestemmingsplan laat inderdaad recreatiewoningen toe bedoeld voor 6, 8 en 12 personen per recreatiewoning. Hiermee wordt ingespeeld op een veranderende behoefte. Huurders van groepswoningen, waaronder vriendengroepen, moeten zich evengoed houden aan het parkreglement.	
h.	Uitgaan van 5,5 slaapplekken per bungalow is indiener in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren-Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' niet tegengekomen.	In de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' komen de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie aan de orde. Hierbij is het parkeerkecijfer en verkeersgeneratie per bungalow opgenomen. Het CROW hanteert 5,5 slaapplekken voor een recreatiewoning (bungalow). Dit is verder onderbouwd in CROW-publicatie 272 paragraaf 4.1.2. Dit is vervolgens overgenomen in latere publicaties 317 en 381.	
i.	Het moge duidelijk zijn dat het voor de parkeerbelasting nogal verschil uitmaakt of een recreatiewoning wordt gebruikt door één gezin (met 1 auto) of dat een groep van 12 mensen (12 auto's) Of nog meer, zie hiervoor, in een grote bungalow verblijft. De gemeente dient immers uit te gaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.	Het maakt zeker een verschil. Vandaar dat het gemiddelde kencijfer is omgerekend naar de aantal slaapplekken per recreatiewoning. Op die manier is het mogelijk om een realistische parkeerbehoefte te berekenen. Zie beantwoording onder 2b. en 3w. Bovendien worden 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.	
j.	Bovendien is de parkeervraag veroorzaakt door de centrale voorziening (kleinschalige horeca is toegestaan en niet alleen voor gasten van het park); en het personeel is niet meegenomen in de berekening.	Zie beantwoording onder 3v.	
k.	Nu al kunnen 62 mensen tegelijk overnachten en is er een groot tekort aan parkeerplaatsen.	Dit is een foutieve aanname. Op dit moment kunnen geen 62 personen overnachten. Het maximale aantal overnachtingen per nacht in het Countryhouse betreft 29 personen. Zie verder beantwoording onder 2b.	
l.	Waaruit blijkt dat het plan levensvatbaar is? Is er wel behoefte aan een plan als het onderhavige?	Zie beantwoording onder 3o en 3q.	
m.	Gelet op de hoeveelheid bebouwing die het plan mogelijk maakt is de ladder voor duurzame verstedelijking wel van toepassing.	Zie beantwoording onder 3d.	
o.	Waarom is het plan passend in het bebouwingsbeeld? Op het achterterrein en in de directe omgeving ervan bevindt zich nu bijna geen bebouwing.	De ontwikkeling is gelegen aan de rand van de kern Wissenkerke, nabij het woonbuurtje Tuindorp. De voorziene bebouwing heeft een lage bebouwingsdichtheid en zal bijdragen aan een geleidelijke overgang van het buitengebied naar de kern. Dit is vergelijkbaar met de situatie in het aangrenzende Tuindorp. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast met kenmerkende en passende beplanting waardoor de bestaande landschappelijke structuren verder zullen worden versterkt. Dit sluit aan bij het groene karakter van de aangrenzende volkstuincomplexen.	

p.	Het effect van de detailhandel en horeca-activiteiten (bijv. geluid) op de omgeving is niet onderzocht. Cliënten vrezen feesten en partijen.	Zie beantwoording onder 2a en 2r.	
q.	Het is onvoldoende duidelijk waarom dit initiatief onderscheidend is.	Zie beantwoording onder 3d en 3o.	
r.	Waarom wordt het terrein gezien als deel van een stedelijk gebied. Het achterterrein is immers open en groen.	Zie beantwoording onder 3f.	
s.	Er moet sprake zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Deze voorwaarde is niet in de planregels geborgd.	In artikel 3.1 is vastgelegd dat "De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen met een bedrijfsmatige exploitatie.". Hiermee is de bedrijfsmatige exploitatie voldoende geborgd. Daarnaast is dit in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente geregeld.	
t.	De bouw van recreatiewoningen past niet binnen de ontwikkeling van een groene gordel.	Zie beantwoording onder 3b en 3g.	
u.	Cliënten zijn van mening dat een vervolgonderzoek flora en fauna moet worden uitgevoerd voordat het plan wordt vastgesteld.	Zie beantwoording onder 3s.	
v.	Indiener stelt dat de verkeersgeneratie in de toelichting niet overeen komt met de verkeersgeneratie in de stikstofberekening.	Dat klopt. In de stikstofberekening is nog uitgegaan van 26 motovoervoertuigbewegingen per etmaal. Dit moet 33 zijn overeenkomstig de toelichting van het bestemmingsplan. De uitkomst en daarmee de conclusie is ongewijzigd.	Bijlage 4 'AERIUS-berekening' is aangepast.
w.	In de memo (bijlage 4) wordt gesteld dat er geen overschrijding is van de kritische depositiewaarde voor habitattypen H1330B. In de PAS-gebiedsanalyse staat echter: Na afloop van tijdvak 1 (2015-2021) worden kritische depositiewaarden (KDW's) van habitattypen overschreden.	Voor de bouwfase is uitgegaan van het jaar 2021. Omdat de verwachting is dat dit jaar wordt gestart met de bouwwerkzaamheden. Er is een depositie van 0,01 mol/ha/j. Voor de volledigheid is de bouwfase ook uitgerekend in het jaar 2022. Hier komt dezelfde conclusie uit. Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Hiermee legt het kabinet vast dat de natuur sterker wordt en de stikstofdepositie omlaag gaat. Belangrijk onderdeel van het Besluit is de bouwvrijstelling. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. De stikstofdepositie van de gebruiksfase dient nog wel aan de hand van de AERIUS-calculator berekend te worden, dus voor dit plan is een dergelijke berekening uitgevoerd. Er is geen vervolgonderzoek benodigd.	
x.	In de toelichting wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan het extra verkeer dat het plan zal veroorzaken dat door hun straat zal rijden.	In paragraaf 4.11 wordt hier uitvoerig op in gegaan. Daarnaast, zie beantwoording onder 3y.	
y.	Het verkeer voor het park zal met name door de Ooststraat rijden. Indiener geeft aan dat dit momenteel alleen bestemmingsverkeer betreft. Het plan zal ook leiden tot extra parkeeroverlast voor de Ooststraat en omliggende straten. Het autogebruik van het pension en recreatieve voorzieningen komen er nog bij. Cliënten wijzen erop dat het pension nu al parkeeroverlast geeft.	Zie beantwoording onder 2b, 3w, 3x en 3y. Verder wordt parkeren op eigen terrein opgelost. Het is niet aannemelijk dat er in de Ooststraat en omliggende straten geparkeerd gaat worden.	
6	Indiener 6		
a.	De verkeersgeneratie voor het dorp per etmaal (lees verkeersbewegingen per dag) wordt gesteld op 33 en dit zou al ruim bemeten zijn. En volgens zeggen geen noemenswaardige of storende verhoging opleveren.	Zie beantwoording onder 2b, 3w, 3x en 3y.	
b.	Met 34 auto's van gasten en een éénrichtingen ontsluiting (door het dorp) naar strand enz. Kortom bijna alles wat men buiten eigen terrein onderneemt, lijkt dit zeer onaannemelijk.	Zie beantwoording onder 2b, 3w, 3x en 3y.	
c.	Deze verkeersbewegingen volgens onze inschatting en gebaseerd op de huidige (zonder Corona) seizoensbewegingen zitten we nu al met meer dan 33 bewegingen vanuit de Vlasschure per dag. Deze gaan door de smalle straten Noordeindstraat en/of Ooststraat.	Zie beantwoording onder 2b, 3w, 3x en 3y.	

7	Indiener 7		
a.	Een uitbreiding met 11 vakantiewoningen plus receptie en ontspanningsruimte binnen de bebouwde kom is niet meer kleinschalig te noemen.	Het is kleinschalig door de beperkte omvang van het plangebied en de lage bebouwingsdichtheid.	
b.	Is er aan de eigenaren van deze karakteristieke plekken, de genietters, gevraagd hoe zij denken over de inbreuk op hun rustieke plekje, over de komst van een kleinschalige Roompot?	Zie de beantwoording onder 3b.	
c.	Het wordt diverse malen aangehaald dat de windrechten van de molen "De Eendracht" niet worden geschonden, maar er wordt met geen woord gerept over de overlast voor de directe burens. Overlast door BBQ stank, door schreeuwende vakantievierders, toeterende auto's, verkeershinder op de kruising Dorpsdijk en Keihoogteweg en voorspelbare parkeerproblemen.	Zie beantwoording onder 2a en 3y.	
d.	Gasten zouden gebonden zijn aan het parkreglement, waarin onder andere regels omtrent geluidsoverlast zijn opgenomen. Het behoeft geen toelichting dat deze in alle parken ruimschoots worden overtreden.	Zie beantwoording onder 2a.	
e.	Inwoners van Wissenkerke zitten niet te wachten op inbreuk van hun rustige bestaan.	Zie beantwoording onder 2a en 3y.	
f.	Voor de 11 te realiseren vakantiewoningen zijn 23 parkeerplaatsen voorzien. Gezien de formatie van 6-, 8- tot aan 12-persoons appartementen, is het een surrealistisch beeld om te denken dat 23 parkeerplaatsen toereikend zullen zijn.	Zie beantwoording onder 2b.	
g.	De realisatie van een beekje achterin het perceel wordt voor het grootste deel onttrokken aan het uitzicht door belendende percelen en de te realiseren vakantiewoningen.	De vijver/waterpartij achter op het perceel is bedoeld voor de benodigde waterbergingsopgave, als onderdeel van de landschappelijke inpassing (groen en water) en als 'bufferzone' voor de aan de achterkant gelegen aangrenzende percelen.	
h.	Het realiseren van vakantiewoningen heeft weinig te maken met "De Zeeuwse identiteit", het schept geen verbinding met de samenleving en de aantrekkelijke overgang van landelijk gebied naar bestaand bebouwd gebied wordt eerder teniet gedaan.	Met de lage bebouwingsdichtheid, zie beantwoording onder 3c, wordt beoogd een groen aantrekkelijke overgang te realiseren. Daarnaast is Zeeland een vakantieprovincie, dus recreatiewoningen passen bij de Zeeuwse identiteit. Het plan is bovendien kleinschalig, dus dat sluit goed aan bij de kleinschaligheid van de Zeeuwse dorpen.	
i.	De frase dat de ontwikkeling de leefbaarheid van het dorp ten goede komt, wordt betwist.	Gelet op de geringe omvang van de ontwikkeling, begrijpen we dit standpunt. Echter op de schaal van de ontwikkeling is zonder meer sprake van het realiseren van c.q. behouden van werkgelegenheid en bestedingen in het dorp.	
j.	Wat maakt dit plan anders en uniek?	Zie beantwoording onder 3d, 3o en 5q.	
k.	De groene inpassing valt in het niet! Wat het brengt: veel auto's met uitstoot, geluidsoverlast en verkeersdruk op een locatie die daar niet voor gemaakt is.	Zie beantwoording onder 2a, 3e en 3y.	
8	Indiener 8		
a.	Het onoverzichtelijke kruispunt bij Dorpsdijk 16 wordt geconfronteerd met meer verkeersbewegingen. Dit kan leiden tot een gevaarlijke situatie. De uitkomsten van een gedegen verkeerstechnisch onderzoek zien wij graag meegewogen in de besluitvorming.	Zie beantwoording onder 3j. en 3y.	
b.	Hoewel in het plan van een kencijfer CROW wordt uitgegaan is niet inzichtelijk dat dit cijfer ook maar enigszins realistisch is voor CountryHouse De Vlasschure (CdV). Een recreatiepark als bijv. Roompot is niet te vergelijken met het geplande recreatiecomplex CdV.	Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is het parkeerkencijfer bepaald. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Hierbij is het kencijfer voor een 'bungalowpark (huisjescomplex)' genomen en geen 'camping (kampeerterrein)'. Het minimale parkeerkencijfer is 1,6 parkeerplaatsen per bungalow en het maximale parkeerkencijfer 1,8. Uitgaande van een gemiddelde kencijfer 1,7 parkeerplaatsen per	

		bungalow komt de extra parkeerbehoefte neer op 26 (25,3) parkeerplaatsen. De CROW gaat uit van 5,5 slaapplekken per bungalow. Op basis daarvan is dit doorgerekend naar 6, 8 en 12-persoonsbungalows. Op basis van het bovenstaande is het een realistische benadering.	
c.	Beter is de reeds bestaande oprit Keihoogte in het plan op te nemen ook al zou dit een verlies voor de 'bestaande tuin' zijn.	Er zijn verschillende varianten mogelijk om de ontsluiting te realiseren. Deze ontsluitingsmogelijkheden zijn nader bestudeerd door advies- en ingenieursbureau Juust B.V. Daarnaast heeft er afstemming plaatsgevonden met de verkeerskundige van de gemeente (o.a. wegbeheerder van de Dorpsdijk en de Tuindorp) en de verkeerskundige van het Waterschap Scheldestromen (wegbeheerder van onder andere de Keihoogteweg). Op basis van de bestudering van de verschillende ontsluitingsmogelijkheden wordt geconcludeerd dat de ontsluiting op de Tuindorp/Dorpsdijk het meest wenselijk is wat betreft verkeersveiligheid en kosteneffectiviteit. Een ontsluiting aan de oostzijde is volgens het Waterschap niet wenselijk gezien de ontsluitingsstructuur en verkeersveiligheid voor langzame verkeersdeelnemers. De varianten aan de Tuindorp en de Dorpsdijk zijn beide realiseerbaar en doen niet voor elkaar onder qua verkeersveiligheid en wenselijkheid. Het realiseren van een oprit direct aan de Dorpsdijk zorgt er tevens voor dat er ruimte is voor 5 extra parkeerplaatsen bovenop de 34 parkeerplaatsen die al worden gerealiseerd terwijl er een behoefte is aan 26 parkeerplaatsen. Ten slotte draagt het bij aan een betere afscherming van het recreatiepark naar de omgeving aan de westkant van het plangebied. De ontsluiting komt hierdoor verder van de bestaande woningen af te liggen. Deze verkeerskundige beschouwing wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.	Paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren is aangepast.
d.	Mocht CdV toestemming krijgen in de realisatie van hun plannen, hen op te dragen een bouwkundige vooropname te maken van de woningen en opstallen binnen een straal van 325 meter rond het bouwterrein zodat woningeigenaren de ontstane schade(s) rechtens kunnen claimen bij de eigenaren van CountryHouse de Vlasschure.	De mogelijke schade aan woningen in de omgeving door bouwwerkzaamheden blijft in beginsel buiten de beoordeling van de gemeenteraad van het bestemmingsplan vallen. Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuzes en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan.	
e.	Indiener stelt dat gasten van ook andere accommodaties CdV dan alleen gasten van de nieuw te realiseren woningen en ontspanningsgebouw, gebruik zullen gaan maken van de in het plan opgenomen parkeerplaatsen. De 34 opgenomen parkeerplaatsen zullen eerder vaker dan minder vaak ontoereikend blijken te zijn.	De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor gasten van het recreatiepark.	
f.	Indiener stelt voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te vergroten tot 42,8 (gemiddeld 2,5 gasten per auto – een meer realistische bezettingsgraad), dat de parkeerplaatsen alleen voorbehouden zijn voor de nieuw te creëren accommodaties, en dat de oprit aan de Keihoogte in gebruik blijft.	Zie beantwoording onder 2 b. Daarnaast komen initiatiefnemers de indiener tegemoet door 5 extra parkeerplaatsen te realiseren. Paragraaf 4.11 wordt hiermee aangevuld. Het is namelijk ook niet de bedoeling om een grootschalig parkeerterrein aan te leggen.	Paragraaf 4.11 is aangepast/aangevuld.
g.	Aanvullend is parkeerbeleid nodig om parkeeroverlast aan de Dorpsdijk en Tuindorp voor te zijn.	Het onderdeel 'parkeren' is in het plan getoetst en wordt voldoende geacht. Aanvullend parkeerbeleid is niet benodigd.	
9	Indiener 9		
a.	Met 11 recreatiewoningen spreek je al snel over een telkens wisselende bezetting van zo'n 80 vakantiegangers die gegarandeerd tot diep in de nacht rond de woningen en de ontspanningsruimte voor veel overlast gaan zorgen.	Zie beantwoording onder 2a.	

b.	Op warme avonden met de ramen open hoor je in Tuindorp zelfs de muziek vanaf de Roompot. Hoe zal dat zijn met een recreatiepark op nog geen 100 meter afstand van onze huizen?	Zie beantwoording onder 2a.	
c.	Zorgen worden geuit over de toenemende drukte en de vele auto's die dit plan met zich mee zouden brengen. De infrastructuur rond het perceel en in het dorp is hier helemaal niet op berekend.	Zie beantwoording onder 3y.	
d.	Het parkeerterrein zal zeker in de zomermaanden veel te klein zijn.	Zie beantwoording onder 8f.	
e.	Het kruispunt waar de in- en uitgang komt te liggen is nu al, met ook hoogteverschillen, gevaarlijk en onoverzichtelijk.	Zie beantwoording onder 8c.	
f.	Directe omwonenden zullen een stuk minder veilig voelen als dit recreatiepark gerealiseerd wordt.	Wij zien geen grond voor deze gevoelens, er is hierbij sprake van aannames die niet te onderbouwen noch te objectiveren zijn. Er is een parkreglement en registratieplicht voor gasten, bezoekers van gasten vallen onder verantwoordelijkheid van de uitnodigende gasten.	
g.	Bezoekers van elk soortgelijk park gaan in de omgeving wandelen. Dat is al van invloed op onze huidige privacy.	De feitelijke verandering hoeft niet direct te betekenen dat er een inbreuk plaatsvindt op de privacy. Tussen het recreatiepark en de woonomgeving ten westen van het recreatiepark is er veel erfbegroeiing aanwezig die met name in de zomermaanden zicht op de omgeving ontnemt. De initiatiefnemers hebben aangegeven deze erfbegroeiing te willen behouden en te versterken (zie landschappelijke inpassingsplan). Daarnaast gaat het hier om een stedelijke omgeving waarbij meerdere functies samenkomen. De privacy van de bewoners in de omgeving worden niet op een onaanvaardbare wijze aangetast ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden.	
h.	De kans op vandalisme en inbraak kan groter worden.	Zie beantwoording onder 9f.	
i.	Alle huiseigenaren in de directe omgeving zullen gedupeerd raken doordat hun huizen moeilijker verkoopbaar worden en in waarde zullen dalen.	Gezien de zorgvuldig afwegingen in dit bestemmingsplan is niet te verwachten dat het leidt tot vermindering van de waarde van omliggende (vakantie)woningen.	
j.	Een dergelijk project moet op een nu nog stille en verlaten plek, ver van de bebouwde kom gerealiseerd worden waar niemand er (over)last van ondervindt.	Zie beantwoording onder 2a.	
10	Indiener 10 (vertaling vanuit het Duits)		
a.	Als men rekening houdt met het aantal geplande recreatieappartementen en bijbehorende infrastructuur enz. dan zou dit de levenskwaliteit en veiligheid aantasten.	Zie beantwoording onder 2a en 3y.	
b.	Door de ligging in het dorp zal de rustige woonkwaliteit worden gestoord.	Zie beantwoording onder 2a.	
c.	Dit project zal grote problemen met zich meebrengen zoals geluidsoverlast, verkeersveiligheid etc.	Zie beantwoording onder 2a en 3y.	
d.	Indiener heeft besloten het (vakantie)huis te kopen vanwege rustige locatie. Door dit project zal het eigendom in waarde dalen.	Zie beantwoording onder 9i.	
e.	Indiener is ervan overtuigd dat dit project in Wissenkerke absoluut ongeschikt is.	Het bestemmingsplan is op alle relevante omgevings- en milieuaspecten beschouwd. Dit leidt tot de conclusie dat het plan acceptabel wordt geacht op betreffende locatie en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	