



# Noord-Beveland

Wijzigingsplan Stadspolder  
Kortgene



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Wijzigingsplan Stadspolder Kortgene

Noord-Beveland

wijzigingsplan

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1695.WPStadspolder2016-VA01

projectnummer:

169500.20160646

opdrachtgever:

ing. J. van Broekhoven

## planstatus

datum:

15-06-2016

20-09-2016

status:

ontwerp

vastgesteld



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan	9
1.3	Ligging plangebied	9
1.4	Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving wijzigingen</b>	<b>11</b>
2.1	Inleiding	11
2.2	Multifunctioneel centrum	11
2.3	Woningen	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Toetsing aan beleidskaders en milieuaspecten</b>	<b>15</b>
3.1	Beleidskaders	15
3.2	Milieutechnische aspecten	15
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>17</b>
4.1	Algemeen	17
4.2	Toelichting verbeelding	17
4.3	Toelichting regels	17
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>19</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
<b>Bijlage bij toelichting</b>		<b>21</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Planninglijst woningbouw</b>	<b>23</b>
<b>Regels</b>		<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>27</b>
Artikel 1	Inleidende regel	27
Artikel 2	Begrippen	28
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>29</b>
Artikel 3	Gemengd	29
Artikel 4	Woongebied	30

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 5	Anti-dubbelregel	31
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>33</b>
Artikel 6	Overgangsrecht	33
Artikel 7	Slotregel	34

## Toelichting





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De oostzijde van de kern van Kortgene wordt gekenmerkt door een agrarisch landschap met intensieve veehouderij. Deze bedrijvigheid op deze locatie is vanuit milieutechnisch oogpunt en uitstraling niet meer gewenst. Het gebied wordt om deze reden getransformeerd naar een woningbouwlocatie met enkele voorzieningen zoals een multifunctioneel centrum voor sport, kinderopvang en onderwijs. In 2013 is het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene vastgesteld om deze ontwikkeling juridisch-planologisch te borgen.

In het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan geeft uitvoering aan enkele van deze bevoegdheden.

## 1.2 Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan

Met dit plan wijzigen gedeeltelijk de juridisch-planologische kaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene. De planregels en verbeelding zijn op enkele punten aangepast. Voor het overige geldt dat de regeling zoals vastgelegd op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene van kracht blijven. Om na te gaan welke regeling geldt, zal dit wijzigingsplan steeds in samenhang met het voorgenoemde bestemmingsplan moeten worden gelezen.

De toelichting van dit wijzigingsplan is beknopt, omdat de toegestane mogelijkheden zoals opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheden reeds zijn getoetst aan de geldende beleidskaders en de relevante milieuaspecten ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene.

## 1.3 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het volledige plangebied van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene gezien de wijzigingen in de planregels. Het plangebied wordt begrensd door de Kaaidijk in het zuiden, de Oostdijk in het oosten en de Molendijk in het noorden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Locatie plangebied ten oosten van de kern van Kortgene

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de beschrijving van de wijzigingen en de toetsing aan de wijzigingsbevoegdheden. Hoofdstuk 3 omvat een korte toets aan de beleidskaders en milieutechnische aspecten. Hoofdstuk 4 omvat de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving wijzigingen

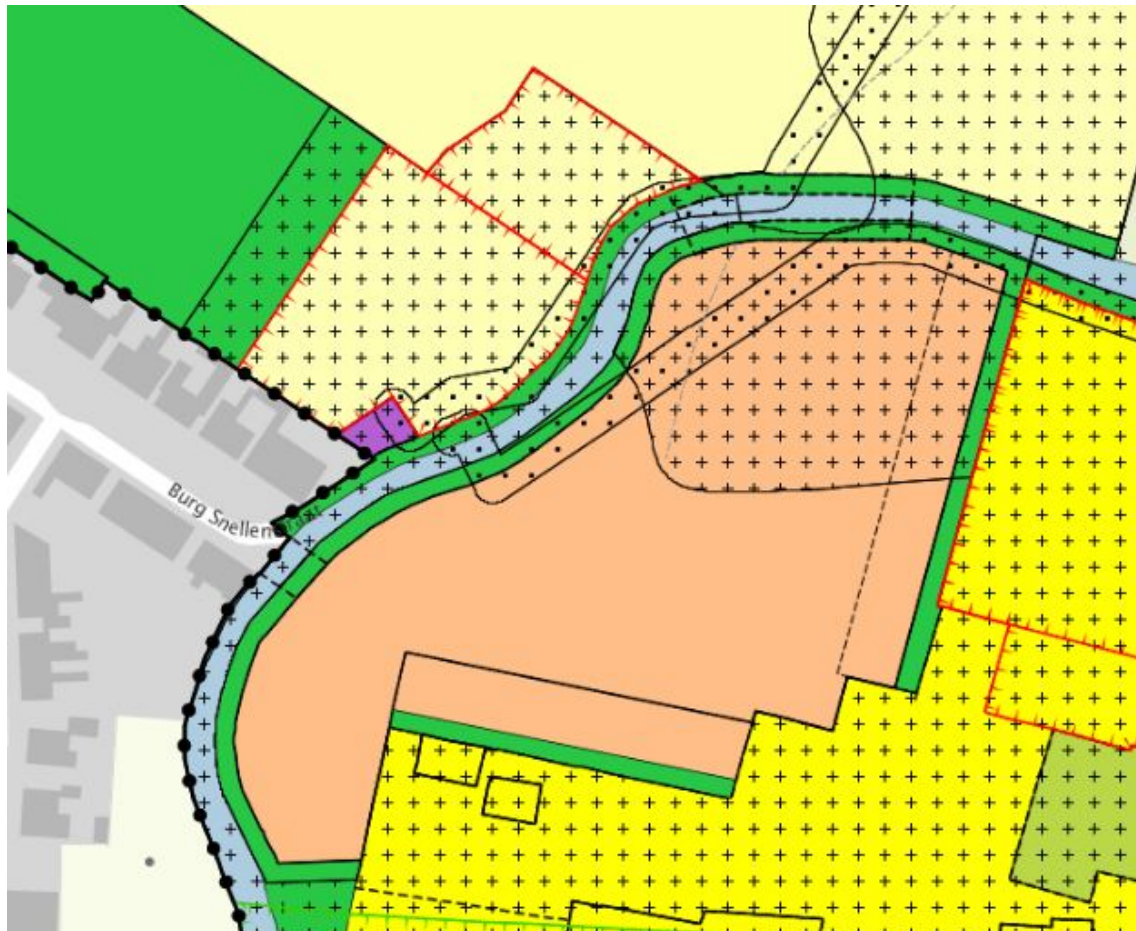
### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven.

### 2.2 Multifunctioneel centrum

#### 2.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de bestemming Gemengd is een multifunctioneel centrum voorzien ten behoeve van sport, kinderopvang, onderwijs. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene was invulling van deze locatie nog niet geheel duidelijk. Om deze reden is er een ruime mogelijkheid aan toegestane functies opgenomen en is de bestemming tevens voorzien van een uitgebreid bouwvlak waarbinnen de bebouwing gerealiseerd kan worden. zie figuur 2.1 voor een uitsnede van het bestemmingsplan ter hoogte van de bestemming Gemengd.



Figuur 2.1. Uitsnede bestemmingsplan Stadspolder Kortgene ter hoogte van bestemming Gemengd

Uit nadere planvorming blijkt dat voor realisatie van het multifunctioneel centrum een dermate groot bouwvlak niet noodzakelijk is. Om de bebouwingmogelijkheden in overeenstemming te laten zijn met de daadwerkelijk te realiseren plannen, wordt het bouwvlak in het zuiden en oosten van de bestemming Gemengd verkleind.





Figuur 2.2. Planvorming multifunctioneel centrum

### 2.2.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

Het verkleinen van het bouwvlak is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 23 van het vigerend bestemmingsplan. In deze wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen wanneer blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een ontwikkeling of wanneer de daadwerkelijke toestand daarom vraagt. In dit geval is voor de realisatie van het multifunctioneel centrum een kleiner bouwvlak nodig dan nu is vastgelegd. De juridisch-planologische situatie wordt met deze wijziging aangepast op de daadwerkelijke situatie en verkleint de bouw mogelijkheden ter plaatse. Hiermee wordt de ruimtelijke impact van een ontwikkeling ter plaatse van deze bestemming beperkt.

## 2.3 Woningen

### 2.3.1 Algemeen

De behoefte aan deze woningbouwontwikkeling is in het geldende bestemmingsplan onderbouwd op basis van de toen beschikbare bevolkingsprognoses en een haalbaarheidsstudie van de woningcorporatie. Zowel binnen de bestemming Gemengd als binnen de bestemming Woongebied zijn woningen voorzien. In de planregels zijn in eerste instantie 20 per bestemming toegestaan.

Omdat een verdere bevolkingsgroei voorzien blijft, worden er extra woningen toegevoegd aan de ontwikkeling. Binnen de bestemming Gemengd betreft dit 12 extra woningen die met name als appartement gerealiseerd worden boven het multifunctioneel centrum. Binnen de bestemming Woongebied worden 18 extra woningen voorzien. De woningen dienen te allen tijde opgericht te worden binnen het geldende bouwvlak. Dit bouwvlak is niet gelijk aan het bestemmingsvlak.

### **2.3.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid**

Zowel binnen de bestemming Gemengd (artikel 5.7) als binnen de bestemming Woongebied (artikel 11.7) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen te veranderen. Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien de wijziging in overeenstemming is met de actuele woningbouwafspraken. Toetsing aan deze woningbouwafspraken is opgenomen in paragraaf 3.1.1.

## Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleidskaders en milieuaspecten

### 3.1 Beleidskaders

In het kader van dit wijzigingsplan vindt geen uitgebreide toetsing plaats aan de geldende beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in de diverse wijzigingsbevoegdheden zijn getoetst aan de geldende beleidskaders bij opstelling van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene.

#### 3.1.1 Actuele woningbouwafspraken

Het wijzigen van het maximaal toelaatbaar aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd en Woongebied kan alleen wanneer dit in overeenstemming is met de actuele woningbouwafspraken. Dit is een vereiste vanuit de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, maar ook vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro). Zorgvuldig ruimtegebruik is in beide gevallen het uitgangspunt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in verstedelijkte gebieden. De ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte, bij voorkeur gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wanneer dit niet mogelijk is moet worden gekozen voor een locatie die passend ontsloten is of kan worden gemaakt voor verschillende middelen van vervoer.

De actuele woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de 'planninglijst woningbouw versie 2016' van de gemeente Noord-Beveland. Deze planninglijst is opgenomen in bijlage 1 van dit wijzigingsplan. Met het wijzigen van de woningaantallen binnen de bestemming Gemengd en Woongebied wordt het aantal toelaatbare woningen verhoogd naar 70. Dit aantal past binnen de actuele woningbouwafspraken.

### 3.2 Milieutechnische aspecten

In het kader van deze partiële herziening vindt geen toetsing plaats aan de relevante milieuaspecten. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn reeds getoetst aan de relevante milieuaspecten bij opstelling van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene.





## Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Om na te gaan welke regeling geldt, zal dit wijzigingsplan steeds in samenhang met het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene moeten worden gelezen. Dit omdat voor de niet-gewijzigde onderdelen de regeling zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan van kracht blijft.

### 4.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding behorend bij dit wijzigingsplan betreft grotendeels slechts een plancontour met daarop het plangebied aangegeven waarop deze herziening van toepassing is. Dit wijzigingsplan voorziet, voor wat betreft de verbeelding, alleen in een wijziging van de locatie van het bouwvlak ter plaatse van de bestemming Gemengd.

### 4.3 Toelichting regels

Binnen de bestemming Gemengd en Woondoeleinden dient tevens een enkele regel gewijzigd te worden om het maximaal toelaatbaar aantal woningen te verhogen. De volgende artikelen uit het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene zijn op het plangebied van toepassing:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Artikel 5 Gemengd, Artikel 11 Woongebied, Artikel 12 Leiding-Gas, Artikel 17 Waarde-Archeologie-9;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.



## Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid

### 5.1    Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan omvat geen ontwikkelingen waarbij voor de gemeente kostenverhaal aan de orde is. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

### 5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is het mogelijk een zienswijze op het wijzigingsplan te dienen bij het college van B&W van de gemeente Noord-Beveland.



## Bijlage bij toelichting



## **Bijlage 1 Planninglijst woningbouw**





## Woningbouw 2016 t/m 2025

	postcode	2016 - 2025	sloop e.d.
<b>Algemeen</b>			
Samenvoegingen			4
Restpost		3	
<b>Kats</b> 4485			
Kreekpad		8	0
<b>Wissenkerke</b> 4491			
Sportvelden		20	0
Akkerrand		5	0
Julianastraat (RWS) vervangende nieuwbouw		8	8
< 5 woningen (landelijk) (Slabber's)		2	0
< 5 woningen (landelijk) (Amaliahof)		2	0
< 5 woningen (landelijk) (Dorpsweg)		1	0
<b>Kortgene</b> 4484			
Beurtschipperstraat		5	0
Delta Marina		12	
Loswal (omzetting recreatie permanent)		3	
Westdijk, nieuwbouw		5	0
Willem Alexanderstraat		0	12
Stadspolder		70	0
< 5 woningen (landelijk) (Julianastr, Torend, Spuiweg)		4	0
<b>Colijnsplaat</b> 4486			
Valkreek		28	0
locatie Rijnberg		11	0
Havenstraat		6	
Zonnebloemstraat/Meidoornstraat		12	12
< 5 woningen (landelijk) (Beatrix/Oost-Kerk)		5	0
<b>Geersdijk</b> 4494			
Sportveld, nieuwbouw		4	0
<b>Kamperland</b> 4493			
Campervelden fase A (vm. CZAV)		18	0
Campervelden fase B		12	0
Havenkanaal (Felixkade)		28	0
Ruiterplaat		8	0
Nieuwstraat (RWS)		16	13
Oosthavendijk		4	0
Veerweg, voormalige C1000		6	0
Kogelhof		5	0
< 5 woningen (landelijk) (Sternlaan 23a, Fuutlaan)		2	0
<b>Totalen</b>		<b>313</b>	<b>49</b>



## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Inleidende regel

Het bepaalde in:

Artikel 1 Begrippen;  
Artikel 2 Wijze van meten;  
Artikel 3 Agrarisch;  
Artikel 4 Bedrijf;  
Artikel 5 Gemengd;  
Artikel 6 Groen;  
Artikel 7 Recreatie;  
Artikel 8 Verkeer;  
Artikel 9 Water;  
Artikel 10 Wonen;  
Artikel 11 Woongebied;  
Artikel 12 Leiding - Gas;  
Artikel 13 Leiding - Riool;  
Artikel 14 Waarde - Archeologie - 4;  
Artikel 15 Waarde - Archeologie - 5;  
Artikel 16 Waarde - Archeologie - 8;  
Artikel 17 Waarde - Archeologie - 9;  
Artikel 18 Waterstaat - Waterkering;  
Artikel 20 Algemene gebruiksregels;  
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels;  
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels;  
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels;

van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene van de gemeente Noord-Beveland, blijft onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan voor zover niet anders bepaald onder Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.

## **Artikel 2      Begrippen**

### **2.1      plan**

het Wijzigingsplan Stadspolder Kortgene met identificatienummer  
NL.IMRO.1695.WPStadspolder2016-VA01 van de gemeente Noord-Beveland.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

1. Het bepaalde in artikel 5 Gemengd van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene blijft onverkort van toepassing op dit plan, tenzij hierna anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van dit plan worden de planregels als volgt gewijzigd:
  - a. Het bepaalde in lid 5.2.1 onder sub b wordt als volgt gewijzigd: "er mogen maximaal 32 woningen worden gerealiseerd"

#### **Artikel 4      Woongebied**

1. Het bepaalde in artikel 11 Woongebied van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene blijft onverkort van toepassing op dit plan, tenzij hierna anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van dit plan worden de planregels als volgt gewijzigd:
  - a. Het bepaalde in lid 11.2.1 onder sub b wordt als volgt gewijzigd: "er mogen maximaal 38 woningen worden gerealiseerd"



## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 5    Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 6 Overgangsrecht

#### 6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

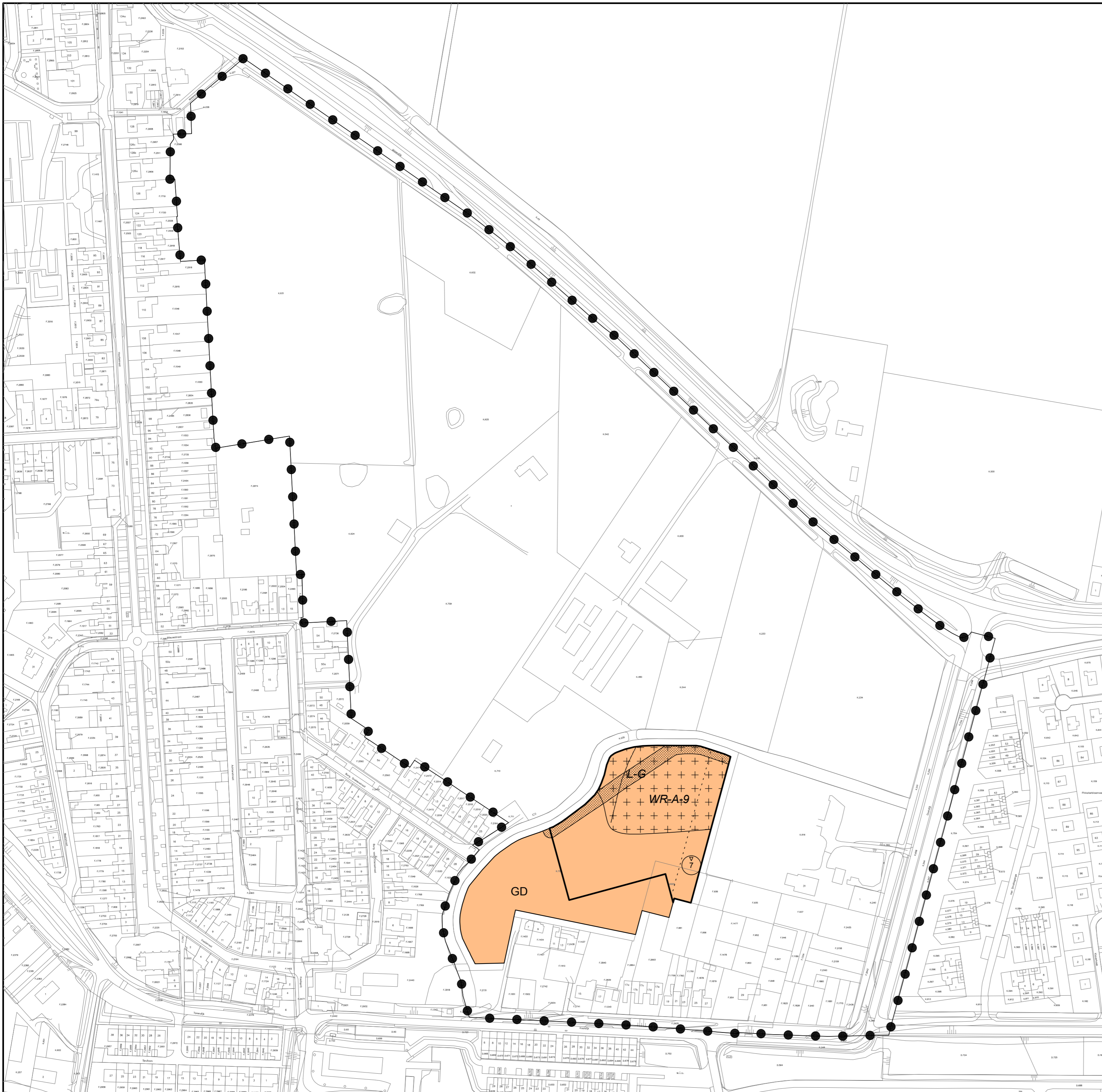
#### 6.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 7      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Wijzigingsplan Stadspolder Kortgene'.



**Plangebied**

Plangrens

**Enkelbestemmingen**

GD Gemengd

**Dubbelbestemmingen**

L-G Leiding - Gas

W/R-A-9 Waarde - Archeologie 9

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Maatvoeringen**

7 maximum bouwhoogte (m)

**Figuren**

as van de weg

Noord-Beveland  
Stadspolder Kortgene

**WIJZIGINGSPLAN**

project	169500.20160646	vastgesteld	20-09-2016
formaat	A2	ontwerp	15-06-2016
schaal	1:2.000	voorontwerp	-----
kaart	1/1	concept	12-05-2016
getekend	R. van der Nat	concept	12-05-2016
idn	NL.IMRO.1695.WPStadspolder2016-VA01		



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)