



Z21.022584  
D23.302023



Telnr. 14 0113, E-mail: [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl),  
[www.noord-beveland.nl](http://www.noord-beveland.nl)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25-4-2023

gelet op

- artikel 2.27 jo 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- artikel 6.24 jo 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 160 en 169 Gemeentewet;

besluit:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van drie appartementengebouwen aan de Botterlaan te Kortgene;
2. wel/~~geen~~ wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot voorliggende overeenkomst.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland  
in zijn openbare vergadering van 25-5-2023

De Griffier

J. Stroop MA

De voorzitter

drs. G.L. Meeuwisse

# \*701 FF

Z21.022584  
D23.302022



Telnr. 14 0113, E-mail: [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl),  
[www.noord-beveland.nl](http://www.noord-beveland.nl)

Raadsvergadering  
d.d. 25-5-2023

**Aan de Raad**

No. 12

Wissenkerke, 25-4-2023

Onderwerp: Voorstel voor het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor drie appartementengebouwen aan de Botterlaan te Kortgene en het kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen inzake de anterieure overeenkomst.

### **Voorstel/alternatieven**

1. Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgeven.
2. Eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar maken met betrekking tot voorliggende overeenkomst.

### **Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit**

Er is een vergunningaanvraag ingediend voor de bouw van drie appartementengebouwen voor totaal 18 appartementen aan de Botterlaan te Kortgene.

Het bouwplan is gedeeltelijk in strijd met het bestemmingsplan "Havengebied Kortgene". De initiatiefnemer wil uitsluitend appartementen voor *permanente bewoning* bouwen, maar het bestemmingsplan gaat uit van 20 recreatie-appartementen en/of 5 permanente woningen.

Het plan kan worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning via een uitgebreide Wabo-procedure. Op 25 mei 2021 hebben wij al besloten om in principe medewerking te verlenen. Hierover is de raad destijds geïnformeerd.

### **Wettelijke grondslag**

- Artikel 2.27 jo 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- artikel 6.24 jo 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 160 en 169 Gemeentewet.

### **Inhoud extern advies**

In het kader van het overleg ex artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht hebben wij het plan voorgelegd aan de Provincie en het Waterschap. Beide partijen zijn in principe akkoord met het plan.

## **Resultaat horen**

In het kader van de Wabo-procedure zal de ontwerp-omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

## **Participatie**

Er is al uitgebreid geparticipeerd met omwonenden over de beoogde ontwikkeling:

- Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Havengebied Kortgene" is uitgebreid gesproken met VVE De Korenbloem en Woonvereniging Veerse Meer I. Het resultaat daarvan was, dat voor de beoogde appartementen is vastgelegd dat een bouwhoogte van 8,5 meter slechts is toegestaan als de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
- De initiatiefnemer heeft op 15 december 2020 zijn eerste schetsplan gepresenteerd aan de dorpsraad, VVE De Korenbloem en Woonvereniging Veerse Meer I;
- Er is diverse malen ambtelijk contact geweest met VVE De Korenbloem. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een brief van VVE De Korenbloem waaruit blijkt dat enkele leden van de VVE zorgen heeft over het project. De brief van de VVE zal worden betrokken bij de verdere procedure.
- De initiatiefnemer heeft uitgebreid overleg gehad met de eigenaar van een direct aangrenzende woning aan de Botterlaan. Dit heeft geresulteerd in een akkoord, waarbij is afgesproken om het appartementengebouw 3 meter op te schuiven in westelijke richting.
- Delta Marina is volledig op de hoogte van het project. Zij hebben zelf het bouwperceel verkocht, dus zij zullen logischerwijs geen bezwaar maken tegen het project.

Tijdens de Wabo-procedure zal ook de nodige participatie plaatsvinden. De initiatiefnemer moet hiertoe een participatieplan overleggen, overeenkomstig artikel 3.1 van de anterieure overeenkomst.

## **Belangenafweging**

Zie onder Motivering.

## **Motivering**

Om het bouwplan mogelijk te maken, is een planologische procedure nodig. In dit geval kan een uitgebreide Wabo-procedure worden toegepast.

Een uitgebreide planologische toetsing is opgenomen in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een concept anterieure overeenkomst opgesteld. Op grond van de Gemeentewet is het college bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en deze te verrichten. Dat geldt ook voor deze anterieure overeenkomst. De Gemeentewet bepaalt echter ook, dat het college over de uitoefening van deze bevoegdheid vooraf de gemeenteraad dient te informeren wanneer de Raad daarom verzoekt of als de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Volgens eerdere afspraken wil uw Raad met betrekking tot deze plannen in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dit voorstel voorziet hierin. De overeenkomst ligt vertrouwelijk bij de griffier ter inzage voor uw Raad.

## **Financiële gevolgen**

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning en een uitgebreide Wabo-procedure zijn leges verschuldigd. Deze zullen conform de legesverordening in rekening worden gebracht. Daarnaast wordt middels de anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld voor de aanvullende kosten die de gemeente ten behoeve van dit initiatief moet maken.

In de Omgevingsvisie Noord-Beveland is vastgelegd dat bij bouwprojecten een 'minnelijke financiële bijdrage' wordt gevraagd. Bij een bestemmingswijziging waarbij sprake is van nieuw te bestemmen recreatie- of permanente woningen bedraagt de bijdrage € 5.000,00 per bestemde recreatie- of permanente woning. De reden voor het vragen van deze bijdrage is gelegen in het feit dat bouwmogelijkheden leiden tot *ruimteclaims* die impact hebben op de kernkwaliteiten, basiswaarden en structuren van en op Noord-Beveland.

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Havengebied Kortgene" kunnen op de projectlocatie reeds 20 recreatiewoningen of 5 permanente woningen worden gebouwd. Als het onderhavige bouwplan zou passen in het bestemmingsplan, zou het vragen van een bijdrage niet aan de orde zijn. De beoogde Wabo-procedure voorziet slechts in een wijziging van recreatieve bewoning naar permanente bewoning. Deze gebruikswijziging is niet aan te merken als een 'ruimteclaim' zoals bedoeld in de Omgevingsvisie. Het is daarom niet logisch om in dit geval een bijdrage te vragen.

## **Mogelijke risico's**

Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

## **Behandeld in informatieve raadsvergadering**

11-05-2023