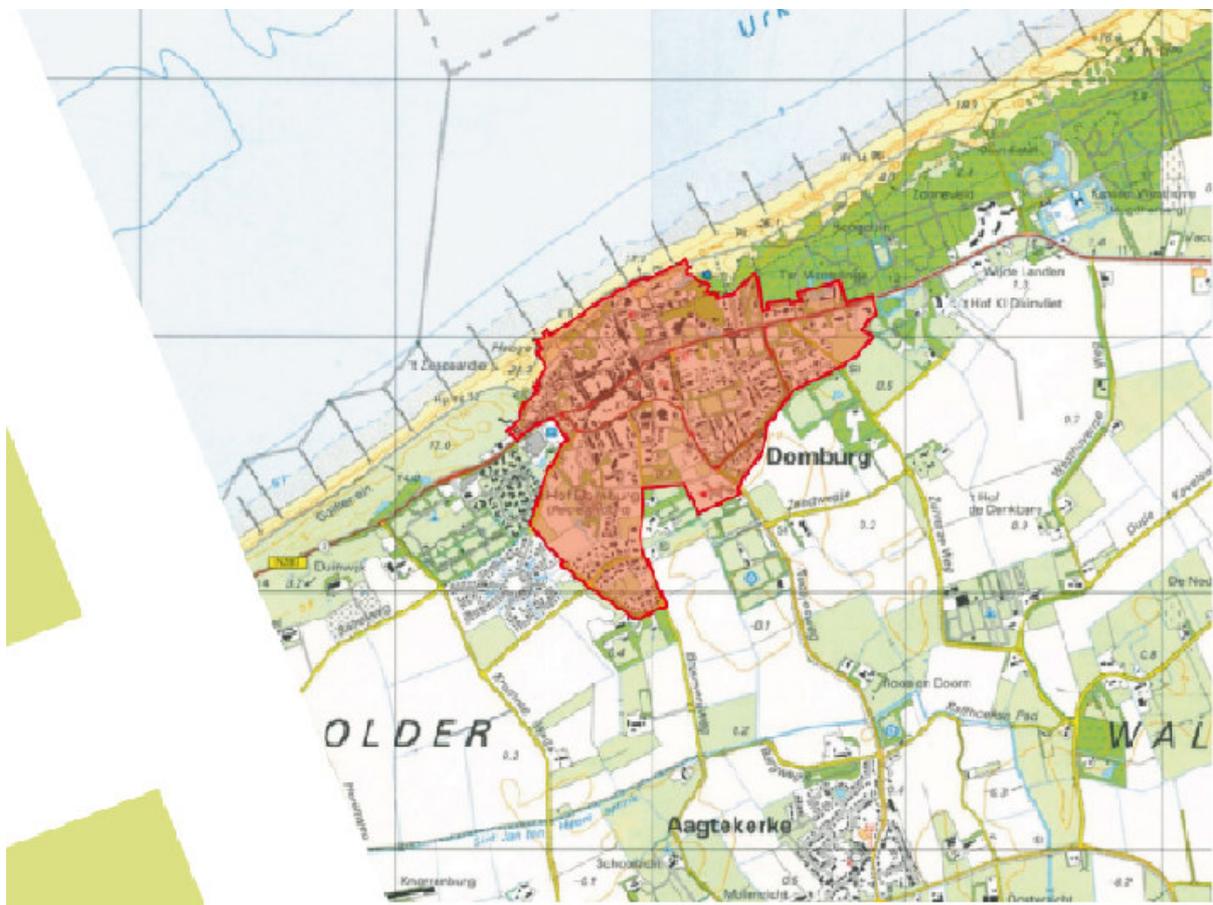


## INSPRAAKRAPPORT

### CONCEPT ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "KOM DOMBURG"



Besluit college van burgemeester en wethouders: 21 juni 2011  
Corsa: 11b.00976

## INHOUDSOPGAVE

1. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN .....	3
2. PROCEDURE .....	4
3. VOOROVERLEGREACTIES .....	5
3.1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu .....	5
3.2 Provincie Zeeland .....	5
3.3 Waterschap Scheldestromen .....	6
3.4 Kamer van Koophandel .....	6
3.5 Stadsraad Domburg .....	6
3.6 Ondernemersvereniging Badplaats Domburg .....	6
3.7 Federatie van Ondernemersverenigingen Veere .....	7
4. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES .....	8
4.1 Provincie Zeeland .....	8
4.2 Waterschap Scheldestromen .....	9
5. REACTIES .....	10
5.1 Samenvatting van de reacties .....	10
Reactie 1 .....	10
Reactie 2 .....	10
Reactie 3 .....	11
Reactie 4 .....	11
Reactie 5 .....	11
Reactie 6 .....	12
Reactie 7 .....	12
5.2 Beantwoording van de reacties .....	13
Reactie 1 .....	13
Conclusie .....	13
Reactie 2 .....	13
Conclusie .....	13
Reactie 3 .....	14
Conclusie .....	14
Reactie 4 .....	14
Conclusie .....	15
Reactie 5 .....	15
Conclusie .....	15
Reactie 6 .....	15
Conclusie .....	16
Reactie 7 .....	16
Conclusie .....	17
6. SAMENVATTING AANPASSINGEN .....	18

## **1. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN**

Het concept ontwerp bestemmingsplan "Kom Domburg" (hierna: het concept ontwerp) is opgesteld in het kader van de actualiseringopgave van bestemmingsplannen. Een belangrijke aanleiding voor de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Domburg is om te beschikken over actuele, toekomstgerichte bestemmingsplannen, met eenzelfde systematiek en inhoud van regeling. De actualiseringopgave heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- het vergroten van rechtszekerheid en klantgerichtheid;
- het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.<sup>1</sup>

Voor de bebouwde kom van Domburg betekent het bovenstaande het volgende:

- het opnemen van de bebouwde kom van Domburg in een bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling;
- het mogelijk maken van recreatieappartementen aan de Badhuisweg 23 ("Klein Badpaviljoen").

Enkele ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen waarover planologische zekerheid bestaat, bijvoorbeeld doordat deze een eigen bestemmingsplan- of vrijstelling/ontheffingprocedure hebben doorlopen, zijn in het concept ontwerp opgenomen. Voor het consoliderende gedeelte van dit bestemmingsplan wordt enkel het bestaande gebruik en bestaande functies van gronden en bouwwerken juridisch-planologisch vastgelegd. Voor dit gedeelte van het bestemmingsplan zijn de in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) bepaalde en ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het concept ontwerp niet voorziet in de juridisch-planologische regeling van het strategische project "Singelgebied" en de overige mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van het "KPN-gebouw" en de "Metzger Lodges".<sup>2</sup>

Zoals gesteld betreft het plangebied van het concept ontwerp de bebouwde kom van Domburg. Hiermee worden de volgende bestemmingsplannen vervangen:

- "Kom Domburg", d.d. 1985;
- "Prinseweg" + 1<sup>e</sup> herziening, d.d. 1973/1974;
- "Zuiverseweg", d.d. 1980;
- "Buitengebied Domburg" (gedeeltelijk) d.d. 1992;
- "Brouwerijweg" + 2<sup>e</sup> fase, d.d. 1997/2000;
- "Buitengebied Veere" (gedeeltelijk) d.d. 1999;
- "Gemeentehuis" + 1<sup>e</sup> wijzigingen, d.d. 1998/2000;
- "Zorgcentrum Ter Manteling", d.d. 2001;
- "Residence Wijngaerde", d.d. 2010.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Paragraaf 1.1 toelichting concept ontwerp "Kom Domburg", pagina 9

<sup>2</sup> Paragraaf 1.2 toelichting concept ontwerp "Kom Domburg", pagina 9 en 10

<sup>3</sup> Paragraaf 1.3 toelichting concept ontwerp "Kom Domburg", pagina 10 en 11

## **2. PROCEDURE**

Vanwege het feit dat het concept ontwerp een algehele herziening is van de juridisch-planologische regeling van de bebouwde kom van Domburg heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat dit plan, voorafgaand aan de wettelijke procedure op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), informeel ter inzage moet liggen.<sup>4</sup>

In de Faam en in de Staatscourant van 13 april 2011 is openbaar bekend gemaakt dat het concept ontwerp van 14 april tot en met 11 mei 2011 ter inzage ligt. Dit is tevens bekend gemaakt op de gemeentelijke website<sup>5</sup> en op ruimtelijke plannen onder plannummer NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-CO01<sup>6</sup>.

Verder is er op 18 april 2011 een informatieavond gehouden in het gemeentehuis. Tijdens deze avond kon men het concept ontwerp inzien en ter plaatse een reactie indienen.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerp in vooroverleg gestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu (hierna: het ministerie);<sup>7</sup>
2. Provincie Zeeland (hierna: de provincie);<sup>8</sup>
3. Waterschap Scheldestromen (hierna: het waterschap);<sup>9</sup>
4. Kamer van Koophandel (hierna: de KvK);<sup>10</sup>
5. Stadsraad Domburg (hierna: de Stadsraad);<sup>11</sup>
6. Ondernemersvereniging Badplaats Domburg (hierna: de ondernemersvereniging);<sup>12</sup>
7. Federatie van Ondernemersverenigingen Veere (hierna: de federatie);<sup>13</sup>

---

<sup>4</sup> Besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 5 april 2011

<sup>5</sup> Loket, visie en beleid, bestemmingsplannen, Domburg, Domburg (Kom)

<sup>6</sup> [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) → NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-CO01

<sup>7</sup> 11u.02543

<sup>8</sup> 11u.02541

<sup>9</sup> 11u.02542

<sup>10</sup> 11u.02550

<sup>11</sup> 11u.02546

<sup>12</sup> 11u.02547

<sup>13</sup> 11u.02549

### **3. VOOROVERLEGREACTIES**

#### **3.1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

In een brief van 11 april 2011<sup>14</sup> is aan het ministerie gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp. Het ministerie heeft aangegeven dat het concept ontwerp niet in strijd is met nationale belangen en dat er daarom ingestemd kan worden met het concept ontwerp.

#### **3.2 Provincie Zeeland**

In een brief van 11 april 2011<sup>15</sup> is aan de provincie gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp. De provincie heeft in een brief van 23 mei 2011<sup>16</sup> de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het concept ontwerp:

- a. Het is niet toegestaan archeologische rijksmonumenten te voorzien van een dubbelbestemming 'Archeologie'. Verzocht wordt deze dubbelbestemming voor de wettelijke beschermde AMK-terreinen te verwijderen. Het is wel toegestaan deze terreinen te voorzien van een aanduiding 'archeologisch rijksmonument'.
- b. Een deel van de tuinen/achtererven van de percelen Domburgseweg 15 t/m 21 liggen in de ecologische hoofdstructuur (EHS) en moeten op grond van het bepaalde in artikel 2.9 van de Provinciale ruimtelijke verordening (hierna: de PRV) de bestemming 'Natuur' krijgen in plaats van de nu toegekende bestemming 'Tuin'.
- c. De voorwaarden waaronder binnen de bestemming 'Natuur' een omgevingsvergunning verleend kan worden zijn niet conform artikel 2.9 PRV.
  - Verzocht wordt artikel 12.3 als volgt aan te passen: 'Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 12.1.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:
    - a. niet worden aangetast, of
    - b. niet significant worden, of kunnen worden aantast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen'.
  - In verband met de (deels gewijzigde) omstandigheden wordt verzocht de tekst van artikel 12.3.3. sublid b als volgt te wijzigen: '.....met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.'
- d. In het licht van de aankoop en sloop van het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank door de gemeente ligt het handhaven van de bestemming 'Kantoor' niet voor de hand. De oppervlakte aan kantoren die ter plaatse gerealiseerd kan worden is ruimschoots groter dan op basis van de PRV is toegestaan.
- e. Verzocht wordt om op basis van artikel 2.6 van de PRV de regels van de bestemming 'Waterstaat/Waterkering' aan te passen in die zin dat bij de kernzones de bestemming 'Waterstaat/Waterkering' primair wordt gesteld en het belang van de waterkering altijd prevaleert.
- f. Tenslotte wordt bij wijze van kennisgeving opgemerkt dat de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' bij de bestemmingen 'Sport' en 'Tuin' ontbreekt.

---

<sup>14</sup> 11u.02543

<sup>15</sup> 11u.02541

<sup>16</sup> 11i.05386

### **3.3 Waterschap Scheldestromen**

In een brief van 11 april 2011<sup>17</sup> is aan het waterschap gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp. Het waterschap heeft in een brief van 13 mei 2011<sup>18</sup> de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het concept ontwerp:

- a. In het waterplan Veere is op de factsheet voor Domburg een aantal knelpunten aangegeven. Het wordt noodzakelijk geacht dat deze kunnen worden opgelost en verzocht wordt in het plan aan te geven dat de gemeente samen met het waterschap de mogelijkheden hiertoe onderzoekt.
- b. Tevens wordt verzocht bij het toekennen van bestemmingen rekening te houden met een functiewijziging voor het realiseren van een watervoorziening.
- c. In paragraaf 3.4, de waterparagraaf, is een figuur opgenomen van de keurzonering van de waterkering. Verzocht wordt om de legenda toe te voegen om de leesbaarheid van de figuur te verbeteren.
- d. De tekst in de tabelthema 'Veiligheid/Waterkering' is op onderdelen niet correct en verzocht wordt om dit aan te passen.
  - Voor het bouwen in het waterstaatswerk en in de beschermingszone 50 meter strook is een watervergunning vereist in plaats van een ontheffing.
  - Voor het bouwen in de beschermingszone is een melding verplicht.
  - De bebouwingscontouren worden door de provincie vastgesteld.
- e. In artikel 23 van de regels is aangegeven dat de gronden tevens zijn bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. In navolging van de PRV en anticiperend op het Rijksbesluit algemene regels ruimtelijke ordening wordt verzocht het waterstaatswerk primair te bestemmen als 'Waterstaat-Waterkering'.
- f. Het perceel Badhuisweg 23 ligt binnen de beschermingszone 50 meter strook waar de provincie een bebouwingscontour heeft aangewezen. Er geldt een 'ja, mits-regime', waardoor sloop en nieuwbouw zijn toegestaan als dit de stabiliteit van de waterkering niet aantast. Er zijn beperkingen voor oppervlakte of inhoud. Het plan voorziet in de aanleg van een 3 meter diepe parkeerkelder in de invloedssfeer van de waterkering. Voor deze ontwikkeling is geen watertoetsoverleg geweest. Verzocht wordt om nader overleg over deze ontwikkeling.

### **3.4 Kamer van Koophandel**

In een brief van 11 april 2011<sup>19</sup> is aan de KvK gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Hierop is niet gereageerd.

### **3.5 Stadsraad Domburg**

In een brief van 11 april 2011<sup>20</sup> is aan de Stadsraad gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Hierop is niet gereageerd.

### **3.6 Ondernemersvereniging Badplaats Domburg**

In een brief van 11 april 2011<sup>21</sup> is aan de ondernemersvereniging gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Hierop is niet gereageerd.

---

<sup>17</sup> 11u.02542

<sup>18</sup> 11i.05318

<sup>19</sup> 11u.02550

<sup>20</sup> 11u.02546

### **3.7 Federatie van Ondernemersverenigingen Veere**

In een brief van 11 april 2011<sup>22</sup> is aan de federatie gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Hierop is niet gereageerd.

---

<sup>21</sup> 11u.02547

<sup>22</sup> 11u.02549

## **4. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES**

### **4.1 Provincie Zeeland**

- a. In de bebouwde kom van Domburg liggen vier wettelijk beschermde AMK-terreinen binnen het bereik van de Ringwalburg. Het is inderdaad correct dat deze terreinen al bij wet zijn beschermd en dat om die reden een planologische regeling in de vorm van een aanlegverbod niet toegestaan is. Deze wettelijke bescherming geldt echter pas vanaf bodemingrepen dieper dan 60 cm. De reden hiervan is dat vanaf deze diepte pas de resten van de vroegmiddeleeuwse Ringwalburg verwacht kunnen worden. Uit archeologisch onderzoek van de omliggende niet beschermde AMK-terreinen blijkt dat er in de bodemlaag tussen het niveau maaiveld en 60 cm zich waardevolle resten uit de Late Middeleeuwen en de Vroege Nieuwe Tijd bevinden. Deze zijn niet wettelijk beschermd. Om die reden is ervoor gekozen om voor de bescherming van deze bodemlaag een planologische regeling op te nemen onder de regels van 'Waarde-Archeologie-1'.
- b. De gevraagde wijzigingen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- c. De gevraagde wijzigingen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- d. De ter plaatse vigerende bestemming 'Kantoor' is overgenomen uit het voorliggende, nu nog vigerende, bestemmingsplan "Kom Domburg" (d.d. 19865). Bovendien gaat de PRV uit van nieuwvestiging van kantoren. Daar is in dit geval geen sprake van, omdat, zoals gesteld, het al mogelijk was om op basis van het vigerende bestemmingsplan een kantoor te vestigen. Het is correct dat de gronden van het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank door de gemeente zijn aangekocht met het oog op toekomstige ontwikkelingen van het "Singelgebied". Hoe deze ontwikkelingen worden vormgegeven, zowel voor wat betreft functies als vormgeving, is op dit moment nog onvoldoende duidelijk. Een passende andere bestemming, waarbij zowel de maatschappelijke als de economische haalbaarheid onderwerp van een zorgvuldige besluitvorming zijn geweest, kan dan ook nog niet worden toegekend. Ook omwonenden zijn niet gebaat bij verschillende planologische procedures die (vrijwel) gelijktijdig worden doorlopen, omdat dit voor hen een onduidelijke situatie schept over wat er nu in de directe omgeving wordt gerealiseerd. Dit achten wij onwenselijk. Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat er dan ook geen grond is thans een andere (tijdelijke) bestemming aan de betreffende gronden toe te kennen.
- e. De wijze waarop bestemmingsplannen worden ingericht is vastgelegd in de SVBP die vervolgens is verankerd in het Bro. In de toelichting bij de SVBP is aangegeven dat de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang hebben op de belangen van de onderliggende bestemming. Hiermee is in feite al bepaald dat er sprake is van een rangorde. In hoofdstuk 3 van de SVBP wordt echter ook gemeld dat in de bij de dubbelbestemming behorende planregels de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen moet worden aangegeven. De regels behorende bij de dubbelbestemming zullen dan ook zodanig worden aangepast dat de rangorde wordt vastgelegd en de belangen van de dubbelbestemmingen zijn gewaarborgd. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- f. De gevraagde wijziging wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Deze aanduiding wordt nog toegevoegd aan de bestemmingen 'Sport', 'Tuin', 'Detailhandel', 'Cultuur' en 'Ontspanning', 'Gemengd', 'Horeca' en 'Recreatie-Verblifsrecreatie-2'.

## **4.2 Waterschap Scheldestromen**

- a. De gevraagde wijziging wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- b. In de bestemmingsomschrijving van de diverse bestemmingen die in het concept ontwerp zijn opgenomen wordt het aanleggen van watervoorzieningen mogelijk gemaakt. Er wordt dus rekening gehouden met functiewijziging om een watervoorziening mogelijk te maken.
- c. De gevraagde wijziging wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- d. De gevraagde wijziging wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- e. De wijze waarop bestemmingsplannen worden ingericht is vastgelegd in de SVBP die vervolgens is verankerd in het Bro. In de toelichting bij de SVBP is aangegeven dat de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang hebben op de belangen van de onderliggende bestemming. Hiermee is in feite al bepaald dat er sprake is van een rangorde. In hoofdstuk 3 van de SVBP wordt echter ook gemeld dat in de bij de dubbelbestemming behorende planregels de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen moet worden aangegeven. De regels behorende bij de dubbelbestemming zullen dan ook zodanig worden aangepast dat de rangorde wordt vastgelegd en de belangen van de dubbelbestemmingen zijn gewaarborgd. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- f. In de bij de toelichting opgenomen ruimtelijke onderbouwing voor de herontwikkeling van het perceel Badhuisweg 23 ("Klein Badpaviljoen") is in paragraaf 3.2 de watertoets opgenomen. Deze watertoets is thans onderwerp van nader overleg met het waterschap. In het ontwerp bestemmingsplan zullen de resultaten hiervan worden opgenomen.

## **5. REACTIES**

Van 14 april tot en met 11 mei 2011 heeft het concept ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 7 reacties ingediend. Deze zijn alle ontvankelijk. Buiten de termijn van ter inzage legging zijn er nog een tweetal reacties ingediend. Deze zijn formeel buiten de termijn, maar worden wel inhoudelijk betrokken bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

	<u>Indiener reactie</u>	<u>Datum ontvangst</u>
1.	C.W. Vreeke, Noordstraat 10, 4357 AP te Domburg	18 april 2011
2.	P.M. de Kam, Prinseweg 3a, 4357 RB te Domburg	29 april 2011
3.	J. Bimmel, Badstraat 11, 4357 AT te Domburg	29 april 2011
4.	A. van Straaten en S. Riemens (Grnad Cafe Juliana), Ooststrata 9, 4357 BE te Domburg	29 april 2011
5.	R. Vreeke (Vreeke Strandexploitatie), Brouwerijweg 6, 4357 CE te Domburg	9 mei 2011
6.	Fam. Los, Noordstraat 18a, 4357 AP te Domburg	10 mei 211
7.	Fam. Los, Noordstraat 18a, 4357 AP te Domburg en fam. Mathulesy, Badhuisweg 25, 4357 AV te Domburg	9 mei 2011

### **5.1 Samenvatting van de reacties**

#### **Reactie 1**

- a. De bebouwing aan de Nijverheidsweg, kadastraal bekend als Domburg, sectie F, nummer 814 heeft de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding 'opslag' gekregen. Dit is niet in overeenstemming met de overeenkomst die betrokkene in 1995 heeft ondertekend en waarbij hij diende in te stemmen met een wijziging van de toen vigerende bestemming in 'Autoboxen/Bedrijven, opslagbedrijf strandtenten'. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. Het perceel Noordstraat 6 is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie bestemd. Betrokkene is in het bezit van een brief waaruit zou blijken dat de bestemming op de begane grond zou zijn gewijzigd in detailhandel en dat het pand tevens onder de parapluregeling valt. Dit is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit aan te passen.

#### **Reactie 2**

- a. Betrokkene kan zich niet verenigen met de bestemming die is toegekend aan het perceel Weststraat 14, waarbij het pand buiten het centrumgebied is gehouden en geen detailhandelsbestemming is toegekend. Eén van de uitgangspunten van de gemeente is dat de recreatieve waarde van de kom Domburg vergroot moet worden. Onderscheidende winkels, anders dan de bekende franchiseformules, kunnen naar de mening van betrokkene deze waarde verhogen en passen bij Domburg. Voor de continuïteit en rentabiliteit van 'De drie Linden' is uitbreiding noodzakelijk, zodat wederom verzocht wordt aan het pand een bestemming 'Detailhandel' toe te kennen en het pand op te nemen in het centrumgebied van Domburg.
- b. Het verzoek wordt ondersteund door het eerdere principeverzoek toe te voegen, waarin de volgende argumenten zijn opgenomen. Het huidige winkelpand van "De drie Linden", Weststraat 12, wordt gehuurd. Het verkoopvloeroppervlak van 58m<sup>2</sup> is te klein om een omzet en winst te genereren die voldoende zijn voor het aannemen van een vaste kracht. Ook de oppervlakte van het magazijn is te klein. De potentieel aanwezige omzet kan nu niet gehaald worden wegens een gebrek aan oppervlakte. Het pand Weststraat 14 kan, na uitbreiding aan de achterzijde, het dubbele aan oppervlakte bieden. Het pand heeft een beeldbepalend karakter, dit is gezien de branche (woondecoratie) uitermate passend.

### **Reactie 3**

- a. Betrokkenen hebben in 2010 een verzoek ingediend om van het pand Badstraat 11 een winkel te mogen maken, welk verzoek is afgewezen omdat het pand buiten het centrumgebied, in een woongebied, is gelegen. Betrokkenen kunnen zich niet vinden in deze afwijzing omdat zij naar hun mening de enigen zijn die een woning in de Badstraat permanent bewonen. Op 20 meter afstand zijn links en rechts "Residence Wijngaerde" en hotel "Duinlust" gelegen, zodat naar de mening van betrokkenen sprake is van rechtsongelijkheid.
- b. In allerlei publicaties, onder meer opgenomen in de PZC van 7 januari 2011, wordt aangegeven dat het centrumgebied verlevendigd moet worden, met meer ruimte voor winkels. Betrokkenen menen hier met hun plan juist op in te spelen. De Badstraat is met de Ooststraat immers het flaneergebied van Domburg en zoals de Badstraat er nu uitziet, vormt deze geen aantrekkelijk geheel.
- c. Het wordt als vreemd ervaren dat het, na de herontwikkeling van het "Singelgebied", misschien wel mogelijk zou zijn om ter plaatse een winkel te mogen exploiteren.

### **Reactie 4**

- a. Het perceel met kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie, F, nummer 797 heeft een gele kleur en lijkt aangemerkt als 'erf' behorend bij de appartementen aan de Wijngaardstraat. Dit erf is echter eigendom van betrokkenen en behoort bij restaurant/hotel Juliana. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. Tevens wordt verzocht op dit erf een berging te mogen bouwen van maximaal 3 meter hoog ten behoeve van de fietsen van de toekomstige hotelgasten. Tevens zou de container hier geplaatst moeten worden, zodat deze, net als de fietsen, niet meer in het zicht staat.
- c. Ook wordt verzocht het mogelijk te maken dat op dit erf extra terrasmeubilair wordt geplaatst ten behoeve van het maandag 'markt' terras.
- d. Voor het pand aan de Ooststraat 9, met kadastraal nummer 346, wordt verzocht de in het concept ontwerpbestemmingsplan opgenomen goothoogte van 6 meter aan te passen. De huidige goothoogte bedraagt voor het voorhuis al ca. 8,6 meter en voor het achterhuis 6 meter.

### **Reactie 5**

- a. Betrokkenen hebben het perceel Nijverheidsweg 3, kadastraal bekend als Domburg, sectie F, nummer 814 in eigendom. Aan dit perceel is terecht de bestemming 'Bedrijven' toegekend. Echter de aanduidingen 'strandcabine opslag' en 'autoboxen' ontbreken. Een kopie van een overeenkomst met de voormalige gemeente Domburg, waarin dit is vastgelegd, is bijgevoegd. Deze aanduiding is voor betrokkenen essentieel en verzocht wordt deze aanduiding op te nemen.

## **Reactie 6**

- a. Het pand Noordstraat 18a is gebouwd in 1992 en omvatte toen vier appartementen. Inmiddels is het pand verbouwd waarbij drie appartementen zijn gerealiseerd. Aan de zijde van Noordstraat 18 is de gehele Noordstraat, tot aan de Wijngaardstraat, in gebruik voor verblijfsrecreatie. Sinds de bouw van de woning worden gemeentelijke controles uitgevoerd om te bezien of betrokkenen hier woonachtig zijn. Betrokkenen ervaren dit als belastend, nu niet wordt geconstateerd dat deze controles ook bij andere woningen plaatsvinden. Aangegeven wordt dat het de wens is om rustig te kunnen wonen.
- b. Verzocht wordt de bestemming 'Wonen' te wijzigen in verblijfspension, zoals ook is toegekend aan de percelen Badhuisweg 23 en 25.
- c. Betrokkenen willen in het vervolg controles vermijden en doen een beroep op het gelijkheidsbeginsel ten opzichte van de overige panden in de straat.
- d. Aan het pand is door de gemeente huisnummer 18A toegekend, dit wordt ook gebruikt door het achter de woning met huisnummer 18 gelegen zomerhuis.

## **Reactie 7**

- a. Aan de achterzijde van de percelen Badhuisweg 25 en 27 hebben betrokkenen gronden van de voormalige tennisbaan in eigendom verkregen en aansluitend vier parkeerplaatsen. Aan deze gronden zou de bestemming 'Tuin' worden toegekend, maar naar nu blijkt is een bestemming 'Verkeer' opgenomen. De overeenkomst is in kopie bijgevoegd.
- b. Betrokkenen hebben daarnaast bedenkingen tegen het op het perceel Badhuisweg 23 te realiseren appartementencomplex "Klein Badpaviljoen" en voeren hiertoe het volgende aan:
  1. De goothoogte wordt verhoogd van 4 naar 6 meter. Het bouwvlak wordt vergroot en wordt aan de westzijde meerdere meters breder dan het vigerende plan toestaat. Het dak van het appartementengebouw heeft voor meer dan 50% een platte afdekking, de vraag is of het vigerende plan dat toelaat, of het nieuwe plan hier een vrije keuzemogelijkheid biedt en of er een aanpassing van de bestemming plaatsvindt.
  2. Door deze verhoging/vergroting zullen de balkons, de tuin en de dakkapel van Badhuisweg 25 enkel nog schaduw kennen en is het uitzicht verdwenen. Het in het souterrain gelegen appartement wordt daardoor te donker en onverhuurbaar.
  3. Ook zou er veel later zon komen op de balkons en in de tuin van Badhuisweg 27 dat zeer nadelige gevolgen heeft voor de verhuur van de appartementen en het eigen woongenot van betrokkenen.
  4. Door de wijziging van de bestemming ontstaat meer autoverkeer op de parkeerplaats aan de achterzijde dat geluidsoverlast geeft voor zowel de gasten als voor betrokkenen zelf.
  5. Ook hotel "Duinlust", Badhuisweg 28, is niet gebaat bij de verhoging. Hoe hoger het gebouw, hoe minder etages met zeezicht het hotel aan de noordzijde heeft. Dit betekent een waardevermindering van het pand.

## 5.2 Beantwoording van de reacties

### Reactie 1

- a. In het vigerende bestemmingsplan zijn aan de betreffende gronden de bestemmingen 'Autoboxen' en 'Bedrijven' toegekend, waarbij voor de laatste bestemming tevens een subbestemming 'opslag strandtenten' is opgenomen. De opslagfunctie in het concept ontwerpbestemmingsplan is ruimer dan in het vigerende bestemmingsplan, alle opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn toegestaan. Het opslaan van strandtenten past binnen deze aanduiding. Uit de overlegde overeenkomst blijkt inderdaad dat de voormalige gemeente Domburg heeft gesteld dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan "Kom Domburg" de bestemming 'Autobox' gehandhaafd/opgenomen wordt. In het ontwerp bestemmingsplan zal aan de bestemming 'Bedrijven' naast de aanduiding 'opslag' ook de aanduiding 'autobox' worden opgenomen.
- b. Bij de procedure van het bestemmingsplan "Parapluregeling verblijfsrecreatie boven detailhandel en horeca" is er een zienswijze ingediend over het feit dat het pand Noordstraat 6 niet is opgenomen in deze regeling, terwijl deze volgens indiener van de zienswijze wel tot het winkelgebied van Domburg behoort. In de reactie van de gemeente hierop is aan indiener van de zienswijze medegedeeld dat het pand wel in het centrumgebied van Domburg valt, dat het pand een detailhandelsbestemming heeft en ook als zodanig in gebruik is. Destijds is dit pand aan de betreffende regeling toegevoegd. In het concept ontwerp is dit abusievelijk niet opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan zullen de gronden Noordstraat 6 alsnog de bestemming 'Detailhandel' krijgen.

### Conclusie

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het concept ontwerp:

1. De gronden kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 814 krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding 'autobox'.
2. De gronden Noordstraat 6 krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'.

### Reactie 2

- a. In de 2<sup>e</sup> herziening van het vigerende bestemmingsplan is het centrumgebied voor Domburg door de toenmalige gemeenteraad vastgesteld. Het pand Weststraat 14 maakt geen deel uit van het centrumgebied. In het concept ontwerp is deze begrenzing overgenomen. Verder heeft de gemeenteraad in 2002 een structuurvisie voor Domburg vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat dit deel van de Weststraat is aangeduid als bestaand woongebied. Door het centrumgebied in die richting uit te breiden wordt het woonkarakter aangetast. Dit achten wij, zonder een gedegen beleidsmatige afweging over de ontwikkeling van het centrumgebied in relatie tot de plannen voor het "Singelgebied", een onwenselijke ontwikkeling.
- b. Zie a.

### Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het concept ontwerp.

### **Reactie 3**

- a. In de 2<sup>e</sup> herziening van het vigerende bestemmingsplan is het centrumgebied voor Domburg door de toenmalige gemeenteraad vastgesteld. Het pand Badstraat 11 maakt geen deel uit van dit centrumgebied. Het college heeft besloten in het concept ontwerp deze begrenzing over te nemen. Verder heeft de gemeenteraad in 2002 een structuurvisie voor Domburg vastgesteld. In deze visie is de Badstraat aangeduid als bestaand woongebied. Hoewel in de structuurvisie een denkrichting is opgenomen om de Badstraat in de toekomst mogelijk bij het centrum te betrekken door deze te ontwikkelen als promenade tussen centrum en strand, is dit nog geen staand beleid. Ook is er nog geen sprake van een ontwikkelingskader voor een dergelijke promenade. Omdat hier wel sprake is van een gewilde ontwikkeling, mede gelet op de wens om Domburg meer allure als badplaats te geven, hebben wij besloten om voor de woonpercelen Badstraat 9 tot en met 13 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Hiervan kan vanzelfsprekend in alle volledigheid kennis van worden genomen via de nieuwe bepalingen in de regels en de aangevulde toelichting, maar het komt er op neer dat onder voorwaarden een bestemming 'Gemengd' kan worden opgenomen. Bij die voorwaarden dient in ieder geval te worden gedacht aan een integrale ontwikkeling van alle gronden. Hierbij worden eigenaren en/of marktpartijen uitdrukkelijk uitgenodigd om in overleg met de gemeente een totaalplaatje voor het gebied uit te werken. Om nu al het centrumgebied in die richting uit te breiden door één enkel pand een afwijkende bestemming toe te kennen, is in strijd met het vigerend beleid. Een dergelijke op zichzelf staande ontwikkeling belemmert niet alleen de bredere visievorming voor een promenade, maar tast ook het huidige woonkarakter aan.
- b. Zie a.
- c. Zie a.

### **Conclusie**

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassing van het concept ontwerp:

1. De gronden Badstraat 9 tot en met 13 (tot aan hotel Duinlust) worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om bij een integrale ontwikkeling van het gebied de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'Gemengd'.

### **Reactie 4**

- a. Het perceel bekend onder kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 797 heeft in het concept ontwerp de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. Uit de bestemmingsregels is op te maken dat deze gronden bedoeld zijn voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en dat deze gronden dus enkel bebouwd kunnen worden in relatie tot de aangrenzende percelen. Feitelijk zijn de gronden in eigendom en gebruik bij het perceel Ooststraat 9, welk pand de bestemming 'Gemengd' heeft. Nu ruimtelijke belangen zich hiertegen niet verzetten, de impact voor de omgeving van een erf bij een woning verschilt niet veel van een erf bij een horecagelegenheid, is het gewenst het perceel een bij het gebruik passende bestemming te geven. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor het perceel dan ook de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'erf' opgenomen.
- b. Zie a. Door wijziging van de bestemming in 'Gemengd' met de aanduiding 'erf' is het mogelijk om op het perceel een bijgebouw te realiseren ten behoeve van opslag.
- c. Zie b.
- d. In het concept ontwerp is er voor het pand Ooststraat 9 een goothoogte opgenomen van 6 meter. De feitelijke situatie is dat deze goothoogte hoger ligt. De feitelijke goothoogte van 9 meter zal worden opgenomen op de kaart/verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan.

## **Conclusie**

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het concept ontwerp:

1. De gronden kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 797 krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'erf'.
2. De gronden Ooststraat 9 krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' met een goothoogte van 9 meter.

## **Reactie 5**

- a. Zie ook beantwoording onder 4.2.1 / 3.2.1. In het vigerende bestemmingsplan zijn aan de betreffende gronden de bestemmingen 'Autoboxen' en 'Bedrijven' toegekend, waarbij voor de laatste bestemming tevens een subbestemming 'opslag strandtenten' is opgenomen. De opslagfunctie in het concept ontwerpbestemmingsplan is ruimer dan in het vigerende bestemmingsplan, alle opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn toegestaan. Het opslaan van strandtenten past binnen deze aanduiding. Uit de overlegde overeenkomst blijkt inderdaad dat de voormalige gemeente Domburg heeft gesteld dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan "Kom Domburg" de bestemming 'Autobox' gehandhaafd/opgenomen wordt. In het ontwerp bestemmingsplan zal aan de bestemming 'Bedrijven' naast de aanduiding 'opslag' ook de aanduiding 'autobox' worden opgenomen.

## **Conclusie**

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassing van het concept ontwerp:

1. De gronden kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 814 krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding 'autobox'.

## **Reactie 6**

- a. Deze controles vinden, wat hier ook van zij, niet plaats in het kader van een procedure om te komen tot een geactualiseerd bestemmingsplan, maar vormen onderdeel van het handhaven van het gemeentelijk beleid, onder meer op het gebied van tweede woningen. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen personen of percelen. In geen geval hebben deze controles invloed op de procedure van het bestemmingsplan, mogelijk kan er wel sprake zijn van enige invloed op de bestemmingslegging. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake. In het vigerende plan is aan het perceel Noordstraat 18A eveneens een woonbestemming toegekend. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.
- b. De bestemming van de percelen Badhuisweg 23 en 25 is toegesneden op het feitelijke recreatieve gebruik ter plaatse, zonder dat sprake is van een dienstwoning. Betrokkenen wonen op aangegeven locatie, zodat geen sprake is van een met de Badhuisweg 23 en 25 vergelijkbare situatie. Wel dient recht te worden gedaan aan de (eveneens) aanwezige verblijfsrecreatieve functie. Gelet hierop wordt aan het perceel Noordstraat 18A een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – pension' toegekend.
- c. In aanvulling op wat al onder a is overwogen is de procedure om te komen tot een geactualiseerd bestemmingsplan niet het juiste medium om van gedachten te wisselen over het uitvoeren van controles. Deze vormen geen onderdeel van de planprocedure. Aan het verzoek om uitvoering te geven aan het gelijkheidsbeginsel is gevolg gegeven door wat onder b is overwogen.

- d. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het huisnummer 18A is aan het pand van betrokkenen toegekend, de zomerwoning waarnaar wordt verwezen heeft in de gemeentelijke basisadministratie in het geheel geen huisnummer.

### **Conclusie**

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassing van het concept ontwerp:

1. De gronden Noordstraat 18(A) krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – pension'.

### **Reactie 7**

- a. De gronden achter de percelen Badhuisweg 23 t/m 27 hebben de bestemming 'Verkeer' verkregen. Uit de schriftelijk overlegde overeenkomst tussen ontwikkelaar van het perceel Badhuisweg 23-25 en indiener van de zienswijze blijkt dat er een toezegging ligt om op 16 meter vanuit de achtergevel van de panden geen parkeervoorzieningen aan te leggen. Dit deel van de gronden zal in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' krijgen.
- b. Aan de oostzijde wijzigt het bouwvlak niet. De voorgevelrooilijn, de diepte en de afstand tot het perceel Badhuisweg 25 blijven gelijk. Het verschil is gelegen in de maximale goothoogte, deze wordt vergroot met 2 meter. De goothoogte neemt hierbij toe van 4 naar 6 meter. De maximale bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen, zodat deze in de praktijk eveneens met 2 meter wordt vergroot. Aan de westzijde wordt het bouwvlak verbreed, maar dit heeft geen gevolgen voor de bebouwing op het perceel Badhuisweg 25 of 27. Of een plat dak wordt gerealiseerd is de keuze van de eigenaar, zowel het vigerende als het concept ontwerp bepalen niet dat een platte afdekking niet zou zijn toegestaan. Ook op dit punt is geen sprake van een voor betrokkenen nadeliger situatie. Hetzelfde geldt voor de bestemming, dit is in het vigerende plan 'Kantoren' en 'Recreatie'. De gebruiksmogelijkheden worden in het concept ontwerp feitelijk dus beperkt, kantoren zijn immers niet meer toegestaan.
- c. Een vergroting van de (goot)hoogte zou een beperkte invloed kunnen hebben op de zonlichttoetreding en het uitzicht vanuit de appartementen op de hoogste verdieping. Deze wordt echter niet onevenredig nadelig geacht, immers de hoogte overschrijdt de hoogte van de Badhuisweg 25 niet. Ook zou met de bestaande maatvoering, een goothoogte van 4 meter en een hoogte van 9 meter, een vergelijkbare beperking kunnen worden gerealiseerd. Van een extra beperking is nauwelijks sprake.
- d. Gelet op de afstand en de tussengelegen bebouwing van Badhuisweg 25 heeft de voorgenomen verhoging op het perceel Badhuisweg 23 naar verwachting geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bebouwing op het perceel Badhuisweg 27. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat de diepte van het bouwvlak, gezien vanuit de Badhuisweg, niet wordt gewijzigd.
- e. Zoals onder punt b al is overwogen wijzigt de bestemming als zodanig niet, deze wordt zelfs beperkt nu kantoren er niet meer gevestigd mogen worden. Een recreatieve invulling van het perceel door de bouw van appartementen behoort ook in het vigerende plan al tot de mogelijkheden. Dat betrokkenen geluidsoverlast vrezen als gevolg van het feitelijk gebruik, vormt geen grond het perceel niet als Recreatie-Verblifsrecreatie-2 te bestemmen.
- f. De afstand tussen hotel "Duinlust" en de betrokken ontwikkeling is zo groot en wordt al in zoverre beïnvloed door de bebouwing van Badhuisweg 25, die immers ook een maximale goothoogte kent van 6 meter, dat geen sprake meer is van een onevenredig nadeliger situatie voor wat betreft het uitzicht of het zeezicht.

**Conclusie**

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassing van het concept ontwerp:

1. De bestemming van gronden achter de percelen Badhuisweg 25 en 27, kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 2371 wordt in het ontwerp bestemmingsplan gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming 'Tuin'.

## **6. SAMENVATTING AANPASSINGEN**

1. De gronden achter de percelen Domburgseweg 15 t/m 21 krijgen voor een deel de bestemming 'Natuur'.
2. Artikel 12 van de regels (bestemming 'Natuur') wordt conform artikel 2.9 van de PRV aangepast.
3. Aanpassingen van de regels voor zover van toepassing op de dubbelbestemmingen conform de PRV.
4. Voor de bestemmingen die vallen binnen de contour van de Molenbiotoop ('Sport', 'Tuin', 'Detailhandel', 'Cultuur en ontspanning', 'Gemengd', 'Horeca' en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie') wordt de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen in de regels.
5. Paragraaf 3.4 van de toelichting en paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing worden tekstueel en beleidsmatig aangepast.
6. De gronden kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 814 krijgen de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding 'autobox'.
7. De gronden Noordstraat 6 krijgen de bestemming 'Detailhandel'.
8. De gronden Badstraat 9 t/m 13 krijgen een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming 'Wonen' in 'Gemengd'.
9. De gronden kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 797, krijgen de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'erf'.
10. De goothoogte van het perceel Ooststraat 9 wordt op de kaart/verbeelding gewijzigd in 9 meter.
11. De gronden Noordstraat 18(a) krijgen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension'.
12. Een deel van de gronden achter de percelen Badhuisweg 25 en 27, kadastraal bekend als gemeente Domburg, sectie F, nummer 2371 krijgt de bestemming 'Tuin'.