

Portefeuillehouder	: A.M. Verseput
Afdeling	: Ruimte & Milieu
Behandelend ambtenaar	: Mariëlle Schenk
Datum	: 16 april 2013
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Hogezoom Burgh-Haamstede/Renesse"

Voorstel

1. De aangepaste notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vaststellen.
2. Het bestemmingsplan "Hogezoom-Burgh-Haamstede/Renesse" (identificatienummer NL.IMRO 1676.00061BPGhp00010-vast gewijzigd vaststellen
3. Grondexploitatie "Hogezoom Renesse" vaststellen.
4. Meerkosten voormalige bedrijfsverplaatsing ten laste brengen van het geprognosticeerde eindresultaat Regiovisie Schouwen-West.
5. Op grond van artikel 6.12 lid 2, sub a Wro geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Hogezoom Burgh-Haamstede/Renesse" heeft vanaf 27 december 2012 tot en met 7 februari 2013 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid hiertegen zienswijzen bij uw raad in te dienen. Tegen het plan zijn vier zienswijzen ingediend. Het voorstel is nu over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Langs en in de nabijheid van de Hogezoom in Burgh-Haamstede / Renesse liggen vier deelgebieden die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bevat enerzijds de laatste vrijkomende bedrijfslocatie die aanvankelijk was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Inbreidingslocaties Renesse". Het betreft de locatie waar een tuincentrum en hoveniersbedrijf heeft gelegen, waarop de bouw van 3 woningen mogelijk wordt gemaakt. De voormalige dienstwoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Tevens bevat dit bestemmingsplan een aangepaste regeling voor percelen gelegen in de Duinzoom waarop natuurontwikkeling is beoogd. Deze aangepaste regeling is enerzijds noodzakelijk vanwege de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan "Duinzoom" en anderzijds vanwege ruilmogelijkheden die zich hebben voorgedaan, op grond waarvan een optimaler resultaat van de natuurontwikkeling kan worden bereikt, met name op het onderdeel waterhuishouding. De ruilvoorstellen dragen tevens bij aan een verbetering van de bedrijfsvoering van het betreffende agrarische perceel. De voornoemde ontwikkelingen passen niet binnen de nu geldende bestemmingen. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt dit wel mogelijk.

Beoogd resultaat

Een bestemmingsplan dat op 30 mei 2013 kan worden vastgesteld en daarna in werking kan treden, zodat de daarin opgenomen ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 en 2.1 Deze notitie bevat de reactie van de gemeente op de ingebrachte zienswijzen

Voor de inhoud van de reactie op de ingediende zienswijzen verwijzen wij uw raad naar bijlage 1 bij dit raadsvoorstel. Op een aantal punten leidt dit tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is een

aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Wij stellen uw raad om die reden voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2. De beoogde ontwikkelingen zijn gewenst en passen in het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de voormalige locatie van het tuincentrum en hoveniersbedrijf te herontwikkelen naar een locatie voor woningbouw. De herontwikkeling van deze locatie past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid en is tevens in overeenstemming met de concept Woonvisie, zoals die in procedure is gebracht. De in het bestemmingsplan opgenomen percelen voor natuurontwikkeling Duinzoom passen eveneens in het vigerende beleidskader. In de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht gegeven van het geldende beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Dit heeft zijn weerslag gevonden in de regels en op de verbeelding.

2.3 De vaststelling is onderdeel van de wettelijke procedure

Voor het bestemmingsplan doorlopen we de procedure zoals neergelegd in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De vaststelling is bepalend voor de vraag of het bestemmingsplan rechtskracht kan verkrijgen.

3.1 Voor de locatie Hogezoom is het wettelijk vereist om een grondexploitatie vast te stellen

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient tevens de grondexploitatie te worden vastgesteld voor de ontwikkeling van de locatie van het voormalig tuincentrum en hoveniersbedrijf. Deze grondexploitatie is voorzien van een reële boekwaarde en grondopbrengsten voor de betreffende locatie. Met het toepassen van deze uitgangspunten is sprake van een financieel haalbare ontwikkeling.

4.1 Volledige kosten bedrijfsverplaatsing kunnen niet worden gedekt uit de grondexploitatie

De extra investering die de gemeente heeft gedaan in de verplaatsing van het tuincentrum en hoveniersbedrijf kan niet in deze grondexploitatie worden opgenomen, aangezien dan geen sprake meer is van een reële boekwaarde en reële grondopbrengsten. Dit betekent dat een onderdeel van de investering in de bedrijfsverplaatsing ten laste dient te worden gebracht van het geprognosticeerde eindresultaat Regiovisie Schouwen-West.

5.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro dient uw raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens artikel 6.12, lid 2a van deze wet kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Gelet op de te vast te stellen grondexploitatie "Hogezoom", waarin het verhaal van kosten is verzekerd, stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Financiën

De vast te stellen grondexploitatie dient via een begrotingswijziging in de prognose Regiovisie Schouwen-West te worden opgenomen. Uit de vertrouwelijke exploitatieopzet blijkt dat die sluit met een positief resultaat. Thans is uitgegaan van een periode van 4 jaar. Een eventuele langere looptijd van de grondexploitatie heeft een negatief effect op het geprognosticeerde resultaat. De investering in de bedrijfsverplaatsing drukt fors op het geprognosticeerde eindresultaat van de Regiovisie Schouwen-West, maar is wel nodig om een positief resultaat binnen de exploitatieopzet te kunnen bewerkstelligen. Aan de grondexploitatie "Hogezoom Renesse" wordt rente en eigen uren toegerekend. Voor 2013 levert dit op de gemeentelijke begroting een voordeel op van € 38.000. Dit voordeel kan worden toegevoegd aan de post onvoorzien 2013. Het effect van deze toerekening in de jaren daarna wordt verwerkt in de budgettaire ruimte.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen ontvangen het antwoord op de ingebrachte zienswijze. Na verwerking van de aan te brengen wijzigingen publiceren wij het vaststellingsbesluit van uw raad en de daarop volgende tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan in de "Wereldregio", op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Tegelijk wordt een kennisgeving verzonden aan de overlegpartners. Het besluit en daarbij behorende stukken worden digitaal ter beschikking gesteld.

Uitvoering

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling, gedurende 6 weken ter visie worden gelegd met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na

afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ontvangen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel
secretaris

G.C.G.M. Rabelink
burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 30 mei 2013



, voorzitter



, griffier

Afdeling : Ruimte & Milieu
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Hogezoom Burgh-Haamstede/Renesse" en
grondexploitatie "Hogezoom Renesse";

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2013;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Hogezoom Burgh-Haamstede/Renesse" ter inzage heeft gelegen van 27 december 2012 tot en met 7 februari 2013;

dat gedurende deze periode vier zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat de reacties op de zienswijzen zijn weergegeven in de "aangepaste" notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Hogezoom Burgh-Haamstede/Renesse";

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1676.00061BPGhp00010-vast;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

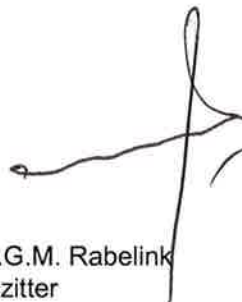
besluit :

1. De aangepaste notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Hogezoom "Burgh-Haamstede/Renesse" (identificatienummer NL.IMRO.1676.00061BPGhp00010-vast) gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de bijlage bij dit voorstel (notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen dat integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel).
3. Grondexploitatie "Hogezoom Renesse" vast te stellen.
4. Meerkosten voormalige bedrijfsverplaatsing ten laste te brengen van het geprognosticeerde eindresultaat Regiovisie Schouwen-West.
5. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 30 mei 2013.



T. van Oostenbrugge
griffier



G.C.G.M. Rabelink
voorzitter

Aangepaste Notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hogezoom Burgh-Haamstede / Renesse'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hogezoom Burgh-Haamstede / Renesse' heeft van 27 december 2012 tot en met 7 februari 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken.

1. Zienswijzen

In het kader van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingebracht door de volgende reclamanten:

1. Reclamanten, Hogezoom 106, 4325 CJ Renesse, ingekomen 28 januari 2013;
2. Reclamanten, Hogezoom 98a, 4325 CJ Renesse ingekomen 4 februari 2013;
3. Reclamanten, respectievelijk Hogezoom 74, 4328 EJ Burgh-Haamstede en Lagezoom 5, 4328 EN Burgh-Haamstede, ingekomen 6 februari 2013;
4. Reclamant, p.a. Julianalaan 113, 2628 BE Delft, ingekomen 5 februari 2013 en deze is ingetrokken 5 april 2013

2. Ontvankelijkheid

Alle reclamanten hebben hun zienswijze ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig ingediend, zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna hebben we de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de oordeelsvorming worden betrokken. Op 5 april 2013 zijn de indieners in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. De ingediende zienswijzen hebben we in het geheel beoordeeld. Aansluitend formuleren we onze conclusie.

3.1 Reclamanten, Hogezoom 106, 4325 CJ Renesse, mondeling ingediend 28 januari 2013

Samenvatting

1. Geen toegang tussen Natuur en Hogezoom

Reclamanten geven aan dat er, ter hoogte van de gronden tussen Hogezoom 104 en 106, geen toegang mag ontstaan tussen de gronden bestemd als Natuur en de Hogezoom en vice versa. Aangegeven wordt dat onder andere de komst van de Recreatieverdeelweg is aangelegd met de intentie om de Hogezoom te ontlasten. Ook de aanwezige campings zorgen voor overlast. Verzocht wordt een hekwerk aan te brengen tussen Hogezoom 104 en 106. Deze dient solide, vandalismebestendig en 2 meter hoog te zijn. Onder de toegang worden niet alleen toegangspaden verstaan maar ook dammen. Aanwezige dammen dienen naar het oordeel van reclamanten te worden verwijderd en reclamanten wensen dat nieuwe dammen daar ook niet meer mogen worden aangebracht.

2. Duiker

Door reclamanten wordt aangegeven dat er een bestaande, niet meer in gebruik zijnde, duiker onder de Hogezoom (nabij nr. 106) ligt. Men verzoekt om deze duiker door te trekken tot aan het begin van de geplande watergang gelegen in de bestemming 'Natuur'. De gedachte hierachter is dat de kleine smalle sloot gelegen langs het perceel van reclamanten, Hogezoom nr. 106, niet nog meer gevoed moet worden met water, omdat het waterpeil dan te hoog komt te staan. Er mag daarom geen verbinding zijn met de smalle sloot langs nr.106.

3. Klimaatpark

Reclamanten geven aan dat men de wens heeft om het Klimaatpark aan de zuidzijde van de Lagezoom te projecteren. Reclamanten zijn benieuwd wat de openingstijden van het park zijn, waarbij men als voorstel aangeeft tussen 9:00 en 18:00 uur. 's Nachts willen reclamanten

hier geen mensen aanwezig hebben. Reclamanten zijn benieuwd hoe deze openingstijden te handhaven zijn. Verder bestaat er bezwaar tegen enige vorm van wildkamperen binnen het klimaatpark.

4. Afzetting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de toepassing van prikkeldraad op de gronden met de bestemming 'Natuur'. Hun voorstel is om gewoon schrikdraad toe te passen, waarbij de voorkeur uitgaat naar het toepassen van een hekwerk.

5. Horen

Reclamanten willen alvorens besluitvorming plaatsvindt te worden gehoord.

Beantwoording

Algemeen

Reclamanten gaan in hun zienswijze inhoudelijk in op het inrichtingsplan natuurontwikkeling Duinzoom dat is gepresenteerd op 10 december 2012. De gemeente is niet de uitvoerende instantie van deze natuurontwikkeling. In het onderhavige bestemmingsplan is een aantal percelen opgenomen die onderdeel zijn van de totale natuurontwikkeling. Voor zover mogelijk heeft voor de inhoudelijke beantwoording van de vragen op het inrichtingsplan afstemming plaatsgehad met Dienst Landelijk Gebied en de provincie Zeeland.

1. Geen toegang tussen Natuur en Hogezoom

In de huidige situatie is het betreffende perceel een agrarisch perceel met landschappelijke waarden en in gebruik voor beweiding door vee. Ter plaatse is sprake van een afrastering ten behoeve van de beweiding. In de nieuwe situatie wordt het perceel ingericht als natuurgebied en het natuurgebied zal worden beheerd door middel van begrazing met schapen dan wel rundvee. Daarbij hoort een afrastering die adequaat en veilig is. In de natuurgebieden die de provincie Zeeland realiseert, wordt afhankelijk van het type begrazingsbeheer een afrastering geplaatst van schapengaas of prikkeldraad of een combinatie daarvan. Het plaatsen van een 2 meter hoog hekwerk is daarvoor niet nodig. Tijdens het gehouden gesprek op 1 mei 2013 tussen reclamanten, de provincie, de gemeente en Dienst Landelijk Gebied hebben reclamanten verzocht om de bestaande watergang tussen het natuurgebied en Hogezoom te verbreden tot een breedte van 3 meter. Hiermee kan worden ingestemd. Dit betekent dat de wens c.q. eis om het perceel te voorzien van een hoog hekwerk van 2 meter komt te vervallen. Een sloot met een breedte van 3 meter is voldoende breed om onbevoegden ervan te weerhouden om het gebied te betreden.

In de huidige situatie is voor de ontsluiting van het agrarische perceel gelegen naast het perceel van reclamanten één dam gelegen en in gebruik. Deze dam ligt buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan en is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Lagezoom". Op deze gronden rust de bestemming "Groenvoorzieningen". In het ontwerpbestemmingsplan "Kop van Schouwen" is daaraan de bestemming "Verkeer" toegekend. Ook hiervoor geldt dat de provincie Zeeland verantwoordelijk is voor de realisatie van de natuurontwikkeling en de te nemen maatregelen. Op grond van de bestemming in het bestemmingsplan "Lagezoom" en in het ontwerpbestemmingsplan "Kop van Schouwen" is het mogelijk om de betreffende dam te verwijderen. Volgens verkregen informatie is het ook de bedoeling om deze dam te verwijderen.

2. Duiker

In het kader van de uitvoering van de natuurontwikkeling Duinzoom zal de noordelijke sloot langs de Hogezoom worden verbonden met de nieuw te graven duinbeek in het deel van het natuurgebied Duinzoom dat onder meer is gelegen ter hoogte van het perceel van reclamanten. In de uitvoering kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande, duiker waarop reclamanten doelen. Voorkomen zal worden dat het water wordt verbonden met de sloot aan de zuidelijke kant van de Hogezoom, langs nr. 106, aangezien het juist de bedoeling is dat het water van de noordelijke sloot langs de Hogezoom richting het natuurgebied gaat en niet terugloopt in de zuidelijke sloot langs het perceel van reclamanten.

3. Klimaatpark

Het Delta Klimaatpark komt aan de zuidzijde van de Lagezoom, waardoor wordt voldaan aan de wens van reclamanten. De gronden waarop in het inrichtingsplan Duinzoom het Delta Klimaatpark is geprojecteerd maken geen deel uit van de onderhavige planherziening. Deze gronden zijn reeds gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Duinzoom". Reclamant maakt zich zorgen over wild kamperen. De bestemming "Natuur" maakt wild kamperen niet mogelijk. Op die plaatsen waar het natuurgebied Duinzoom na realisatie toegankelijk is via paden geldt dat betreding uitsluitend is toegestaan op de daarvoor aangegeven paden en tussen zonsopgang en zonsondergang. Of Staatsbosbeheer in afwijking van die regel andere openingstijden zoals door reclamanten is voorgesteld, zal invoeren is bij het gemeentebestuur niet bekend. De gewenste openingstijden zullen aan Staatsbosbeheer worden doorgegeven. Daarbij wordt middels borden aangegeven wat de openingstijden zijn en dat wildkamperen niet is toegestaan. Op naleving van de regels zal worden toegezien (terreinbeheerder). Op de Kop van Schouwen wordt sinds enige jaren intensief samengewerkt tussen gemeente, provincie en de terreinbeheerders bij handhaving van de regels.

4. Afzetting

De wens is geuit om geen prikkeldraad te gebruiken op gronden met een natuurbestemming. Echter voor het toekomstige beheer (begrazing) van het natuurgebied is een afrastering met prikkeldraad onvermijdelijk voor het waarborgen van de veiligheid voor zowel mens als dier. Naar het oordeel van het gemeentebestuur is toepassing van prikkeldraad een effectieve maatregel om eventuele ongewenste toegankelijkheid van het natuurgebied tegen te gaan dan de door reclamanten voorgestelde gladde draad. Materiaalkeuze wordt verder niet in het bestemmingsplan geregeld. De provincie heeft aangegeven nog in overleg te gaan met reclamanten. De keuze van de afrastering kan in dat overleg aan de orde worden gesteld door reclamanten.

5. Horen

Reclamanten zijn op 5 april 2013 in de gelegenheid gesteld hun mondelinge zienswijze nogmaals mondeling toe te lichten. Daarnaast is door de gemeente met de provincie afgesproken dat er nog een overleg plaatsvindt, waarna afspraken schriftelijk zullen worden bevestigd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Reclamanten, Hogezoom 98a, 4325 CJ Renesse schriftelijk ingediend 4 februari 2013

Samenvatting

1. Omzetten bestemming naar Natuur

Reclamanten geven aan dat in het deelgebied tussen de woning Hogezoom 98a en Hogezoom 100 de bouw van 3 woningen mogelijk wordt gemaakt. Het plan kan naar de mening van de reclamanten versterkt worden door een gedeelte van het gebiedje om te zetten van een bestemming wonen en groen naar een bestemming natuurbestemming. Reclamanten voeren daarvoor het volgende aan:

- de kavels en de daarop te bouwen huizen, alsmede de kavel en de woning van reclamanten, gaan daardoor op in het natuurlijke karakter van het gebied;
- bestaande wildpaden en de aansluiting hiervan op de Vroongronden worden dan gerespecteerd;
- de privacy van bestaande en toekomstige bewoners wordt op een natuurlijke wijze gewaarborgd;
- dan is sprake van een natuurlijke buffer tussen boomgaardcamping Tentebosch en de percelen voor bewoning.

2. Snelheid op Hogezoom

Reclamanten verzoeken tevens de snelheid op de Hogezoom te wijzigen naar maximaal 30 km/uur.

Beantwoording

1. Omzetten bestemming naar Natuur

De mogelijkheid om een drietal woningen te realiseren op het naastgelegen perceel van reclamanten is onderdeel van de herstructurering in Schouwen-West. In het vigerende bestemmingsplan "Lagezoom" kan op de gronden achter het perceel van reclamanten een tuincentrum worden gebouwd. Dat tuincentrum is in het verleden verplaatst en in plaats daarvan komen op deze locatie een drietal woningen terug. Er is geen aanleiding een natuurbestemming toe te kennen aan het perceel gelegen achter het perceel van reclamanten. De kavels waarop de woningen kunnen worden gerealiseerd zijn voorzien van een bouwvlak, zoals aangegeven op de verbeelding. Het hoofdgebouw dient daarop te worden gebouwd. Daarbuiten is het mogelijk om een vrijstaand bijgebouw te realiseren van 40 m². Gelet hierop wordt de privacy van reclamanten naar het oordeel van het gemeentebestuur voldoende gewaarborgd. Voorts is in het plan voorzien in de aanleg van houtwallen tussen de kavels en een strook natuur. De houtwallen vormen een compensatie voor de houtwal die moet worden doorbroken voor de aanleg van de inritten naar de woningen. De strook natuur tussen de twee woonkavels in het plangebied dient als corridor voor fauna naar het nieuw aan te leggen natuurgebied achter de woningen, als onderdeel van natuurontwikkeling Duinzoom. Overige compensatie in de vorm van aanleg van natuur, dan wel aanleg van groenvoorzieningen is naar het oordeel van het gemeentebestuur niet noodzakelijk. Uiteraard laat dit onverlet het gedrag van fauna om thans bekende passages in de toekomst te blijven gebruiken. Het toekennen van een woonbestemming op de gronden gelegen rondom het perceel van reclamanten vormt daarvoor niet per definitie een belemmering. De woning van reclamanten grenst reeds aan het fruitgaardbedrijf Tentebosch. Niet valt in te zien waarom in het onderhavige plan een extra buffer zou moeten worden gecreëerd ten opzichte van dit bedrijf.

2. Snelheid op Hogezoom

De weg Hogezoom is geen onderdeel van de onderhavige planherziening. De komst van de woningen en de in dit bestemmingsplan opgenomen percelen voor natuurontwikkeling geven geen aanleiding om de maximum snelheid op deze weg te wijzigen. De maximum snelheid van 30 km/uur geldt uitsluitend binnen de bebouwde kom. Het perceel van reclamanten, noch de percelen die in de onderhavige planherziening zijn betrokken zijn gelegen in de bebouwde kom. Er is geen enkele reden om de maximum snelheid van 60 km/uur te verlagen naar 30 km/uur.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Reclamanten, respectievelijk Hogezoom 74, 4328 EJ Burgh-Haamstede en Lagezoom 5, 4328 EN Burgh-Haamstede, ingekomen 6 februari 2013;

Samenvatting

1. Geen gelegenheid gegeven tot inspraak

In hoofdstuk 7, paragraaf 2 wordt aangegeven dat het plan ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid tot het geven van inspraak. Dit heeft echter niet plaatsgevonden. Er wordt volgens het plan ondermeer de mogelijkheid gegeven voor de bouw van 3 woningen. Dit is een belangrijke planologische beleidsbeslissing, hetgeen volgens de inspraakverordening niet kan plaatsvinden zonder de mogelijkheid om in te spreken. Ook als belanghebbende van de aangrenzende gronden, waarop wijzigingen plaatsvinden, was er behoefte om van gedachten te wisselen.

2. Geen gedegen inventarisatie plangebied

De indruk is gekregen dat de locatie waarop 3 woningen worden gebouwd is ingegeven door het feit dat deze gronden de gemeente heeft verworven en alleen hier woningbouw wil toelaten zonder een gedegen onderzoek te verrichten of mogelijk nog meer locaties hiervoor in aanmerking kunnen komen. Op de bij reclamanten in eigendom aanliggende percelen zijn namelijk ook grote bebouwingsoppervlakten gesloopt, zonder in de gelegenheid te zijn of worden gesteld om daar met de ruimte voor ruimte regeling ook woningbouw te kunnen

plegen. Hierdoor wordt gehandeld in strijd met de eis dat het plan moet zijn gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening.

3. Uitsluiten aanliggende percelen voor gebruik als extensieve dagrecreatie met bijbehorende fiets- en wandel- en ruiterspaden

Het is jammer en onbegrijpelijk dat het inrichtingsplan niet als bijlage is opgenomen bij dit plan. In het inrichtingsplan wordt namelijk aangegeven dat er op de in eigendom aanliggende percelen geen plannen meer zijn tot de aanleg van extensieve dagrecreatie voorzieningen, noch van fiets-, wandel- of ruiterspaden. Nu dit inrichtingsplan niet is opgenomen, bestaat er volgens artikel 5, lid 1, alsnog de mogelijkheid om dergelijke extensieve dagrecreatie met voorzieningen en paden aan te leggen, hetgeen niet acceptabel is. Om die reden wordt voorgesteld om op de kaart als ook als uitloeijsel daarvan in de regels een aanduiding c.q. bepaling op te nemen dat op die aanliggende percelen extensieve dagrecreatie met bijbehorende fiets-, wandel- en ruiterspaden zijn uitgesloten.

4. Wateroverlast

De afgelopen 15 jaar is de wateroverlast alleen maar erger geworden. Getroffen maatregelen om de overlast te verminderen, gebaseerd op de wateradviezen in het Landschapsplan Duinzoom, hebben niet het beloofde effect gehad. Door nu nog meer water toe te gaan laten, zal de bruikbaarheid van de eigen percelen verder afnemen. Dit is in strijd met de belofte in de toelichting van het plan (blz. 46) dat de beoogde inrichting geen nadelige effecten mag hebben op bebouwde gebieden en aanliggende gronden.

Beantwoording

1. Geen gelegenheid gegeven tot inspraak

Het vermeldde in hoofdstuk 7, paragraaf 2, over de mogelijkheid tot het geven van inspraak is een omissie in de toelichting op het bestemmingsplan. Er heeft geen inspraak plaatsgevonden voor dit bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan een tweetal ontwikkelingen betreft, waarop reeds eerder inspraak heeft plaatsgehad. De bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan dat ziet op de mogelijkheid om drie woningen te realiseren op de voormalige locatie van het tuincentrum en hoveniersbedrijf waren eerder opgenomen in het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Renaissance". Hiervoor is een inspraakprocedure gevolgd in november/december 2005. Ook is een informatieavond gehouden. Van deze procedure is een antwoordnotitie inspraak en vooroverleg opgesteld. De locatie Hogezoom is daarna uit dit bestemmingsplan verwijderd en nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voorts is in dit bestemmingsplan een aantal percelen opgenomen die eerder waren betrokken in het bestemmingsplan "Duinzoom". Het is reclamanten bekend dat de percelen die grenzen aan de percelen van reclamanten onderdeel zijn geweest van het bestemmingsplan "Duinzoom", waarop reclamanten destijds van de gelegenheid tot inspraak en zienswijzen gebruik hebben gemaakt. De onderhavige regeling betreft een reparatie naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op dat bestemmingsplan. Het gemeentebestuur is van oordeel dat voor deze percelen (natuurontwikkeling), het opnieuw starten van een inspraakprocedure niet nodig is. Reden waarom die procedure niet apart is gevoerd.

2. Geen gedegen inventarisatie plangebied

Het gemeentebestuur deelt de mening van reclamanten niet dat geen gedegen onderzoek is gedaan naar de locatie Hogezoom voor woningbouw. Woningbouw op deze locatie aan de Hogezoom vindt plaats in het kader van de herstructurering in Schouwen-West. In 2004-2005 is een tuincentrum- en hoveniersbedrijf dat op deze locatie was gevestigd uitgeplaatst naar het bedrijventerrein Duinzoom. In het kader van de herstructureringsopgave in Schouwen-West is in 2005 voor diverse bedrijfslocaties een stedenbouwkundige studie opgesteld naar de mogelijkheid voor een ruimte voor ruimte regeling in de vorm van woningbouw, zo ook voor de locatie Hogezoom. De functie woningbouw is een meer passende functie in de omgeving dan het voormalige tuincentrum en hoveniersbedrijf. De Hogezoom wordt gekenmerkt door een lintbebouwing van afwisselend woningen en recreatiebedrijven. Gelet op de aanwezige lintbebouwing is de functie wonen naar het oordeel van het gemeentebestuur een zeer passende functie als herontwikkeling van deze locatie. Het betreft een drietal woningen op ruime kavels. Deze extensieve invulling is zeer passend in de omgeving. Het gemeentebestuur is van oordeel dat het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling als de onder-

havige in het kader van de herstructurering Schouwen-West voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Onduidelijk is overigens wat reclamanten bedoelen met de opmerking "Op in eigendom aanliggende percelen zijn namelijk ook grote bebouwingsoppervlakten gesloopt, zonder in de gelegenheid te zijn of worden gesteld om daar met de ruimte voor ruimte regeling ook woningbouw te kunnen plegen". Tijdens de hoorzitting is gebleken dat er bij reclamanten ongeveer 10 jaar geleden vrijwillig een schuur en kassen zijn gesloopt. Er is toen echter niet gevraagd om een nieuw bouwblok. In beide gevallen was er geen sprake van herstructurering, hetgeen later wel het geval was bij sloop en nieuwbouw op het perceel aan de Hogezoom 86 van de heer Beije.

3. Uitsluiten aanliggende percelen voor gebruik als extensieve dagrecreatie met bijbehorende fiets- en wandel- en ruiterspaden

Het inrichtingsplan nemen wij als bijlage op bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangezien de provincie het inrichtingsplan zoals besproken met reclamanten in een voorfase en uiteindelijk gepresenteerd tijdens de inloopavond op 10 december 2012 wenst te realiseren. Het is correct dat in het inrichtingsplan geen fiets-, wandel en ruiterspaden zijn opgenomen op percelen gelegen direct grenzend aan de percelen van reclamanten. Voor het gemeentebestuur is er echter geen reden om binnen de bestemmingsregeling "Natuur" aparte aanduidingen op te nemen waarbinnen geen paden mogen worden aangelegd. Dat is ook niet gebruikelijk en in het onderhavige geval is er geen reden om in het specifieke geval van een tweetal natuurpercelen in de gemeente die grenzen aan de percelen van reclamanten een afwijkende regeling op te nemen. Reden daarvan is dat in de regels is aangegeven waaraan moet worden voldaan indien de terreinbeheerder in de toekomst toch voornemens zou zijn om alsnog paden aan te leggen op andere percelen of delen van percelen in het natuurgebied Duinzoom. Daarvoor geldt echter dat die paden niet zonder omgevingsvergunning kunnen worden aangelegd, bovendien is een afstandsmaat vanaf woningen van derden opgenomen. Reclamanten hebben in dat geval altijd de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken, dan wel gebruik te maken van rechtsbescherming tegen eventueel te nemen besluiten over de aanleg van paden grenzend aan de percelen van reclamanten.

4. Wateroverlast

De gemeente heeft samen met de provincie en het waterschap het afgelopen decennium gewerkt aan het project Wateroverlast Kop van Schouwen. Dat project vloeiende niet voort uit het Landschapsplan Duinzoom, maar kende een andere basis. Op grond daarvan zijn op vele delen in het gebied Schouwen-West passende maatregelen getroffen om de wateroverlast tegen te gaan. Dit laat onverlet de zorgplicht van eigenaren om maatregelen te treffen op eigen percelen. In het kader van de beoogde natuurontwikkeling in de Duinzoom is met reclamanten gesproken over de waterhuishouding van het toekomstige natuurgebied. Voor het perceel Hogezoom 74 zullen compenserende maatregelen in de vorm van drainage worden aangeboden, omdat de verwachting bestaat dat bij uitvoering van het plan mogelijk negatieve effecten zullen ontstaan. Door de voorgestelde compenserende maatregel in de vorm van aanleg van drainage worden deze negatieve effecten teniet gedaan. Op het perceel Lagezoom 5 zijn er geen negatieve effecten te verwachten, omdat in het naastgelegen in te richten natuurgebied geen verhoging van de waterstand is te verwachten. Een en ander is gebaseerd op de definitieve hydrologische analyse "natuurontwikkeling Duinzoom, compenserende maatregelen" (2 april 2013). Wel zal de grenssloot tussen het natuurgebied en het perceel van reclamant Lagezoom 5 worden opgeschoond en verbreed. De huidige waterpeilen in de omringende sloten rondom het natuurgebied zullen intact blijven/niet verhoogd worden.

Tijdens de gehouden hoorzitting, heeft reclamant Lagezoom 5 de vraag gesteld waarom bij hem geen drainage wordt aangelegd en bij anderen wel. Het perceel Lagezoom 5 grenst aan de oostkant van het toekomstige natuurgebied. **In dat gebied wordt geen peilverhoging toegepast en zal er geen verhoging van de grondwaterstanden aan de orde zijn. De grondwaterstanden zijn daar nu reeds hoog. Er is toegezegd dat de grenssloot welke afwatert op de Lagezoom enigszins zal worden verruimd. De duiker (diepte circa NAP – 1,60 m) in de wegsloot van de Lagezoom kan vervallen, waardoor het peil ter plaatse enigszins lager wordt. De waterlopen aan de noord- en zuidkant langs de Lagezoom, ten zuiden van het perceel van Lagezoom 5, zullen gehandhaafd worden op het huidige peil.**

Ten zuiden van de Lagezoom wordt op het graszodenbedrijf drainage aangelegd om eventuele effecten van het natuurgebied ten zuiden en zuidoosten van het graszodenbedrijf te compenseren. Dit voorkomt tevens een eventuele doorwerking van effecten richting het perceel Lagezoom 5. In het gebied waar een intensievere recreatieve inrichting wordt voorzien (ten zuiden van de Lagezoom en ten zuidoosten van perceel Lagezoom 5) zullen de ontwateringsmiddelen (drainage) niet verstoord worden.

Het perceel Lagezoom 5 is nu (zeer) nat. Het heeft zowel aan de zuid- als oostkant sloten welke het mogelijk maken dit perceel beter te ontwateren. De voorgenomen natuurontwikkeling zal geen verdere vernatting van het perceel Lagezoom 5 tot gevolg hebben.

De genoemde notitie met daarin de onderbouwing van de effecten van de aanleg van het natuurgebied en de compenserende maatregelen wordt nogmaals op korte termijn met reclamanten besproken en de afspraken uit dat overleg zullen schriftelijk worden bevestigd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, in die zin dat in de toelichting de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie Hogezoom zal worden opgenomen. Tevens zal de inrichtingstekening natuurontwikkeling Duinzoom worden opgenomen. Voor het overige geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in de regels

- a. Er zullen diverse redactionele foutjes worden hersteld.
- b. Aan artikel 1 wordt toegevoegd, afgewerkt bouwterrein: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond: bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond.
- c. Artikel 1.68 (peil) wordt gewijzigd door het volgende op te nemen: a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan de weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang; b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers; c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.
- d. In artikel 3.1, 4.1, 5.1, 6.1 en 7.1.1 wordt toegevoegd dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" en zal de term "waterlopen" worden geschrapt.
- e. Artikel 3.4.2 zal worden geschrapt en artikel 3.4.3, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.6 en 3.4.7 zullen worden vernummerd.
- f. In artikel 3.4.2, sub h, artikel 3.4.3, sub e, artikel 3.7.1, sub d, artikel 3.7.2, sub h wordt verwijderd de zinsnede "of kan toenemen met 1.000 m2 of meer".
- g. Artikel 3.7.4, sub j wordt gewijzigd in artikel 3.7.4, sub k.
- h. Aan artikel 3.7.4 zal worden toegevoegd sub j hetgeen bepaalt dat wijziging niet leidt tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, indien het verhard oppervlak toeneemt, vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.
- i. Aan artikel 4.5.2.e wordt toegevoegd dat het in lid 4.5.1 vervatte verbod niet van toepassing is op werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd in verband met het bouw- en woonrijpmaken van de lokatie Hogezoom (in welk kader de aanleg plaatsvindt van 2 houtwallen als compenserende maatregel voor de aanleg van 2 inritten).
- j. Aan artikel 5.5.3 zal worden toegevoegd als voorwaarde voor de omgevingsvergunning dat de belangen van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.
- k. Artikel 6.1 sub c en d zullen worden geschrapt en sub e en f zullen worden vernummerd.
- l. Artikel 6.3, sub f3 zal worden geschrapt.

Wijzigingen in de toelichting

- a. Op blz. 29 zal worden toegevoegd dat ter compensatie van de houtwal die moet worden doorbroken voor de aanleg van de inritten naar de woningen een tweetal houtwallen worden aangelegd.
- b. Op blz. 48 zal worden toegevoegd dat het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd naar de riolering in de Hogezoom. Hemelwater moet worden afgevoerd naar de passage en/of rechtstreeks naar het natuurgebied aan de achterzijde van de percelen.
- c. Op blz. 59 onder 7.1. zullen de reacties nog worden opgenomen in het kader van het vooroverleg.
- d. Op blz. 59 onder 7.2. zal de tekst worden aangepast in dien zin dat zal worden vermeld dat het bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage heeft gelegen, aangezien voor de in dit plan opgenomen percelen eerder inspraak is gevoerd in het kader van andere bestemmingsplannen. De beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie Hogezoom zal onder 7.2 alsnog worden opgenomen.
- e. De inrichtingstekening natuurontwikkeling Duinzoom zal als bijlage worden opgenomen.
- f. De Notitie compenserende maatregelen (geactualiseerde versie) zal als bijlage worden opgenomen.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Het gehele perceel kadastraal bekend, Westerschouwen, sectie F nummer 1354 zal worden voorzien van de bestemmingen "Natuur", "Leiding-Riool" en "Waarde-Archeologie 6".
- b. Het gedeelte van het perceel, kadastraal bekend, Westerschouwen, sectie F nummer 1756, met de bestemmingen "Natuur" en "Leiding-Riool" zal worden geschrapt.

Cursief: aangebrachte aanpassingen