

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Schuddebeurs heeft vanaf 13 januari t/m 24 februari 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kunnen indienen tegen voornoemd bestemmingsplan.

1. Zienswijzen

In het kader van de terinzagelegging zijn 15 zienswijzen ingebracht door de volgende reclamanten:

1. Reclamant, Kloosterweg 17-19, 4317 NE Noordgouwe, ingekomen 28 januari 2014;
2. Reclamant, Donkereweg 48, 4317 NM Noordgouwe, ingekomen 13 februari 2014;
3. Reclamant, Hanenweg 11, 4317 NJ Noordgouwe, ingekomen 19 februari 2014;
4. Reclamant Donkereweg 67, 4317 NL Schuddebeurs, ingekomen 20 februari 2014;
5. Reclamant Kloosterweg 71, 4317 NG Noordgouwe, ingekomen 24 februari 2014;
6. Reclamant Zuiddijk 15, 4317 NC Schuddebeurs, ingekomen 24 februari 2014;
7. Reclamanten Zuiddijk 4,6,8 en 10, 4317 NC Schuddebeurs, ingekomen 25 februari 2014;
8. Reclamant de Katte 3, 4317 MH Schuddebeurs, ingekomen 24 februari 2014;
9. Reclamant Kloosterweg 11a, 4317 NE Noordgouwe, ingekomen 24 februari 2014;
10. Reclamant Hanenweg 1, 4317 NJ Noordgouwe, ingekomen 25 februari 2014;
11. Reclamant Hanenweg 3, 4317 NJ Noordgouwe, ingekomen 25 februari 2014;
12. Reclamant Heesterlustweg 1, 4317 ND Schuddebeurs, ingekomen 25 februari 2014;
13. Reclamant Roterijndijk 2, 4317 PW Schuddebeurs, ingekomen 26 februari 2014;
14. Reclamant Kloosterweg 67, 4317 NG Noordgouwe, ingekomen 26 februari 2014;
15. Reclamant Zuiddijk 1-3, 4317 NC Noordgouwe, ingekomen 27 februari 2014.

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 worden de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordelingsvorming worden betrokken. De ingediende zienswijzen worden in zijn geheel beoordeeld. Aansluitend zijn de overwegingen van het gemeentebestuur opgenomen en wordt als afronding van de beantwoording een conclusie geformuleerd.

3.1 Reclamant, Kloosterweg 17-19, 4317 NE Noordgouwe, schriftelijk ingediend 28 januari 2014

Samenvatting

Bezwaar wordt gemaakt tegen de woonbestemming met de bouwaanduiding "vrijstaand". Volgens het nu geldende bestemmingsplan geldt een woonbestemming (twee-aaneen). Verzocht wordt vanwege het financiële belang de bestemming niet te veranderen. Splitsing van het pand is nu reeds mogelijk met een kleine aanpassing.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan is een bouwblok opgenomen voor maximaal twee woningen aaneen. Wij zullen alsnog voor het perceel Kloosterweg 17-19 de bouwaanduiding "twee-aaneen" opnemen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door op de verbeelding op het perceel Kloosterweg 17-19, Noordgouwe, de bouwaanduiding "vrijstaand" te wijzigen in "twee-aaneen".

3.2 Reclamant, Donkereweg 48, 4317 NJ Noordgouwe, schriftelijk ingediend 13 februari 2014

Samenvatting

1. Er is principeverzoek ingediend d.d. 5 november 2013 voor de realisering van een zorglandgoed met een tweetal zogenaamde "kangoeroewoningen" aan de Donkereweg. In het ontwerpplan is hierover niets terug te vinden en verzocht wordt de bouw van deze "kangoeroewoningen" mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

2. Gebleken is dat het agrarisch bouwblok ter grootte van 1 ha is teruggebracht tot ongeveer 3.400 m². Verzocht wordt om een bouwblok van minimaal 1 ha, aangezien anders de bedrijfsvoering in gevaar komt.

Beantwoording

1. Het ingediende principeverzoek is in behandeling en hierover moet nog een besluit worden genomen. Een en ander staat los van de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De bouw van een zorglandgoed kan dan ook niet worden meegenomen in het bestemmingsplan.
2. Er is per abuis een kleiner bouwblok opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. De omvang van het bouwblok zal worden vergroot door vergroting van het bouwblok tot 1 ha, met inachtneming van een afstand van 30 meter tot de aangrenzende woning Donkereweg 52.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door op de verbeelding op het perceel Donkereweg 48, Noordgouwe, het bouwblok te vergroten tot 1 ha.

3.3 Reclamant, Hanenweg 11, 4317 NM Noordgouwe, schriftelijk ingediend 19 februari 2014

Samenvatting

Op het perceel Hanenweg 11 was voorheen een schapenfokkerij, maar er is nu geen sprake meer van bedrijfsmatig gebruik. De meest zuidelijke hoek van het perceel krijgt een groenbestemming. Deze hoek maakt deel uit van de bestaande weide en is geen groenstrook. Gevraagd wordt het gehele perceel een woonbestemming toe te kennen.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan heeft de betreffende hoek reeds een groenbestemming. Nu blijkt dat dit reeds lang feitelijk is ingericht als weide, is dit destijds foutief bestemd. Geconstateerd is dat er geen sprake is van waardevol groen en mede gelet op het bestaande gebruik als weide, zal het gehele perceel een woonbestemming krijgen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door op de verbeelding op het perceel Hanenweg 11, Noordgouwe, de agrarische en groenbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Om de bestaande bebouwing wordt een bouwvlak gelegd.

3.4 Reclamant, Donkereweg 67, 4317 NL Noordgouwe, schriftelijk ingediend 20 februari 2014

Samenvatting

1. Het perceel Donkereweg 67 krijgt een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is er geen mogelijkheid opgenomen voor de verkoop van eigen agrarische producten aan huis. Sinds 1989 vindt echter reeds verkoop plaats van perkgoed en snijbloemen. Om de klant goed te kunnen bedienen is een totaalproduct nodig en een uitgebreid assortiment, waardoor ook aanverwante artikelen worden verkocht, zoals potten. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie door het mogelijk maken van de verkoop van eigen gekweekte producten met daarbij de verkoop van aanverwante artikelen.
2. Het bouwvlak is op het perceel Donkereweg 67 zodanig rond de bestaande bebouwing ingetekend, zodat voor de komende 10 jaar niet tot nauwelijks uitbreidingsruimte bestaat. Verzocht wordt het bouwvlak zodanig te vergroten, zodat het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden biedt en de bestaande rechten worden gehandhaafd. Het gewenste bouwvlak is als bijlage 1 aan deze zienswijze toegevoegd en blijft nog ruim onder 1 ha.

Beantwoording

1. Verkoop van eigen agrarische producten aan huis is conform het beleid voor het buitengebied in principe toegestaan bij een agrarisch bedrijf. Wij zullen de bestemmingsregels hierop aanpassen om dit mogelijk te kunnen maken door het begrip "boerderij- en streekproducten" alsmede een extra gebruiksregel op te nemen. In 2007 hebben burgemeester en wethouders reclamant reeds schriftelijk laten weten dat de verkoop minimaal 90% moet bestaan uit eigen producten en voor

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

maximaal 10% mag bestaan uit producten die van derden worden ingekocht. De aanverwante artikelen zoals potterie horen binnen deze 10%.

2. De beoogde uitbreiding van het bouwvlak ligt grotendeels in de beschermingszone van de Schouwsedijk (dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering). Bovendien ligt het gehele perceel in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Uitbreiding van het bouwvlak kan derhalve niet zonder meer worden toegekend. Voor de uitbreiding van het bouwvlak dient een zelfstandige planologische procedure te worden gevoerd. Dat is gezien de omstandigheden niet mogelijk bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door in de regels een regeling op te nemen voor verkoop van boerderij- en streekproducten bij een agrarisch bedrijf.

3.5 Reclamant, Kloosterweg 71, 4317 NG Noordgouwe, schriftelijk ingediend 24 februari 2014

Samenvatting

Een gedeelte van het weiland achter de woning Kloosterweg 71 is nog steeds als zodanig in gebruik en krijgt straks een woonbestemming. Verzocht wordt de nu geldende agrarische bestemming hiervoor te handhaven.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het weiland nu een tuinbestemming en geen agrarische. Uit navraag bij reclamant is echter gebleken dat de weide wordt verhuurd aan een agrariër die het gebruikt voor de weigegang van diens koeien. Gezien dit feitelijk gebruik en de directe ligging van het perceel tegen andere agrarische percelen kan de bestemming van dit gedeelte van het perceel worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijk.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door op de verbeelding de begrenzing van de bestemmingen Wonen en Agrarisch met waarden – Landschappelijk aan te passen.

3.6 Reclamant, Zuiddijk 15, 4317 NC Schuddebeurs, schriftelijk ingediend 24 februari 2014

Samenvatting

1. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ten aanzien van bedrijfsontwikkeling nauwelijks tot geen ontwikkelingsruimte. Als gevolg van het kleine bouwvlak is het niet mogelijk het bedrijf door te ontwikkelen. Verzocht wordt om vergroting van het bouwvlak tot 1 ha en indien dit niet mogelijk is in ieder geval zo te vergroten dat uitoefening van het agrarisch bedrijf in de toekomst gewaarborgd blijft.
2. Vergroting van het bouwvlak wordt afgewezen op basis van cultuurhistorische waarden en op basis van de ligging. Niet valt in te zien dat naast het agrarisch bouwvlak van reclamant dan wel een burgerwoning mogelijk is.
3. Een nieuwe burgerwoning wordt toegestaan in strijd met de cultuurhistorische waarden, indien het bestaande groen blijft bestaan. Uitbreiden van bebouwing gecombineerd met het aanplanten van bomen, kan wellicht mogelijkheden bieden voor uitbreiding van het bouwvlak.
4. Door realisatie van een nieuwe burgerwoning op korte afstand van het bedrijf, worden de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf onmogelijk gemaakt. Gezien de afstanden tot de bestaande burgerwoningen is de westzijde geschikt om nieuwe bebouwing in de toekomst te realiseren.
5. In de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van de burgerwoning, wordt ervan uitgegaan dat er geen bedrijfsgebouwen zullen worden gebouwd. Impliciet wordt hiermee aangegeven dat door nieuwe bedrijfsgebouwen de bouw van de burgerwoning problematisch wordt.
6. Verzocht wordt om het agrarisch bouwvlak te vergroten conform bijlage 5 behorende bij de zienswijze.

Beantwoording

1. Het agrarisch bedrijf van reclamant bevindt zich niet in een open polder, maar is gelegen op een cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle plek. Daardoor worden hier niet de

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

standaard bouwmogelijkheden toegepast waarnaar wordt verwezen, maar zijn specifieke regels opgesteld die mede dienen tot behoud van de beschreven waarden. Bovendien lag ook in het vorige bestemmingsplan al een zeer beperkt bouwvlak op het perceel. Het landschappelijk waardevolle karakter van de agrarische gronden buiten dit bouwvlak zijn blijkens de aanduiding (z) op de plankaart (betekenis: geen gebouwen toegestaan) ook in het vorige bestemmingsplan al erkend. Omdat er in de tussentijd wel medewerking is verleend aan een uitbreiding van de agrarische bebouwing buiten het bouwvlak uit het vorige bestemmingsplan, is het bouwvlak in het nieuwe plan daarop aangepast (zie afbeelding). Gezien de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het open landschap tussen de Kloosterweg en de Zuiddijk (zoals ook beschreven in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan: 'Cultuurhistorie Schuddebeurs'), is het niet wenselijk een agrarisch bouwvlak van 1 hectare en standaard bouwmogelijkheden op te nemen, zoals dat doorgaans in het buitengebied gebeurt. Zie ook onder punt 6.



2. Het toevoegen van één woning is een wezenlijk andere ontwikkeling dan het vervijf- of tienvoudigen van een agrarisch bouwvlak, waardoor deze vergelijking in beginsel niet terecht is. In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is bovendien uitgebreid beschreven dat de toevoeging van een woning op deze locatie en onder de voorwaarden zoals ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan geen inbreuk maakt op de cultuurhistorische waarde van het gebied. De situatie op dat perceel is wezenlijk anders en daardoor niet vergelijkbaar met de situatie op Zuiddijk 15. Het beoogde woonperceel is vanaf zowel de Zuiddijk als de Kloosterweg nauwelijks zichtbaar, terwijl het perceel Zuiddijk 15 vanaf beide zijden in een open zichtveld ligt. Juist deze afwisseling van open en gesloten is karakteristiek voor deze rand van Schuddebeurs. Dit maakt echter ook dat op de ene plek meer mogelijk is als op de andere.
3. Zoals al is beschreven in het document 'Cultuurhistorie Schuddebeurs', is begroeiing door middel van bomen langs de achterzijdes van de percelen wenselijk. Hierdoor blijven doorzichten vanaf de Zuiddijk richting de Kloosterweg mogelijk (men kijkt immers onder de boomkronen door), terwijl tegelijkertijd de bebouwingsrand visueel wordt verzacht vanaf de Kloosterweg. Het toevoegen van extra bebouwing in de bestaande doorzichten verstoort deze landschapsbeleving echter en is daarom ook niet wenselijk.
4. Het toevoegen van een woning heeft geen invloed op de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. De afstanden tussen het bouwvlak voor de nieuwe woning en het agrarische bouwvlak zijn voldoende ruim. De beperking in bouwmogelijkheden is vooral te wijten aan de ligging van het bedrijf in een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle omgeving.
5. De afstand tussen de nieuw te bouwen woning en het huidige agrarische bouwvlak voldoet ruimschoots aan de daarvoor geldende richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering. Er is geen reden om aan te nemen dat nieuwbouw binnen het bestaande agrarische bouwvlak niet mogelijk is vanwege de beoogde bouw van de woning tegenover Zuiddijk 20.
6. Reclamant verzoekt om het bouwvlak in oostelijke, zuidelijke en westelijke richting te vergroten, zodat een bouwvlak ontstaat van circa 5500 m². De voorgestelde vergroting van het bouwvlak

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

gaat echter ten koste van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied. Gezien vanaf de Kloosterweg heeft de bebouwing hier een relatief kleine korrelgrootte. De breedte van de panden is langs dit deel van de dorpsrand niet groter dan 16 meter. De beoogde uitbreiding van het bouwvlak zou echter tot gevolg hebben dat er een gesloten bebouwingswand kan worden gerealiseerd van circa 60 meter. Dat is niet passend bij de maat en schaal van de overige bebouwing langs deze dorpsrand en doet te veel inbreuk op de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Nu reclamant bovendien geen concrete uitbreidingsbehoefte kenbaar maakt, is het ook niet mogelijk om te beoordelen wat er eventueel wel mogelijk zou zijn om te kunnen voorzien in groeimogelijkheden voor het bedrijf. Gezien de hoge waarde van het gebied zullen de mogelijkheden voor fysieke uitbreiding van de bebouwing beperkt zijn, maar met maatwerk op een concrete behoefte zijn er wellicht wel mogelijkheden te creëren in een zelfstandige planologische procedure.



Conclusie

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

3.7 Reclamanten, Zuiddijk 4,6,8 en 10, 4317 NC Schuddebeurs, schriftelijk ingediend 24 februari 2014

Samenvatting

1. Reclamanten zijn het oneens met de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Zuiddijk 7. Aangezien de voorgeschiedenis niet transparant is en bij de gemeente (deels) is vernietigd, wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Een concreet initiatief kan volgens de gangbare ruimtelijke procedures worden ingediend en afgewogen.
2. De als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen quickscan is geen volledige basis voor besluitvorming. Van een zorgvuldige afweging en goede ruimtelijke onderbouwing is geen sprake. Het overgangsgedebied is kwetsbaar en een goede afweging van belangen is mogelijk op basis van een concreet plan. Niet duidelijk is welke afspraken in het verleden zijn gemaakt en hoe de besluitvorming heeft plaatsgevonden. Uit de voorgenomen situering van de woning, kan worden afgeleid dat deze woning vervijfvoudigd ten opzichte van bestaande bebouwing en dat de bouw van deze woning met dergelijke afmetingen niet past binnen de bestaande structuur en ritmiek op dit deel van de Zuiddijk. Binnen de begrenzing van het perceel bevinden zich 3 volgroeide bomen (met ecologische waarde) die sterk bijdragen aan de landschappelijke waarde van de Zuiddijk. Hiervan wordt geen melding gedaan in de quickscan en ontwerpbestemmingsplan, hetgeen wel voor de hand had gelegen in het licht van de cultuurhistorische visie.
3. Er bestaat geen bezwaar tegen handhaving van de bestaande woning naast de karakteristieke schuur. Mogelijk kan een beperkte uitbreiding van deze woning in schaal en omvang passend bij het bestaande hoofdgebouw (woning) en de omgeving als alternatief worden meegenomen in de afweging. Genoemd worden de plaatsing van een zadeldak en verbetering van het beeld vanaf de Kloosterweg door de zwarte beplanking van de schuur door de trekken aan de zuidwand van de

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

woning. Aanvullend zijn afspraken nodig over de opgaande begroeiing langs de achterzijde van de woning. In combinatie met het zadeldak wordt een betere bescherming verkregen tegen gebruik van spuitmiddelen op het akkerbouwperceel aan de achterzijde van de woning. Door deze en vergelijkbare beperkte ingrepen kan op eenvoudige en duurzame wijze tegemoet gekomen worden aan verschillende belangen en tevens de cultuurhistorische waarde van de schuur worden verbeterd. Deze optie voldoet dan ook beter aan de richtlijnen uit de cultuurhistorische visie.

4. Gelet op de huidige bestemming, gedeeltelijk erf/agrarisch, wordt nu verzocht de functie toe te kennen welke past bij de gewenste kwaliteit en aansluit bij het huidige gebruik. De agrarische functie met landschappelijke waarden, aansluitend bij de functie van het aangrenzende perceel aan de oostzijde, is in dat opzicht een goede optie.
5. Om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de beschermenswaardige status van de bomen op het perceel Zuidelijk 7, wordt verzocht na te gaan op welke wijze bescherming optimaal kan worden gewaarborgd, zodat dit beeld vanaf de Zuidelijk intact blijft.
6. De toe te kennen (woon)bestemming aan het perceel Zuidelijk 7 en de daaraan verbonden randvoorwaarden maken een zodanige ontwikkeling mogelijk dat (onomkeerbare) schade zal worden toegebracht aan de landschappelijke waarde en ruimtelijke kwaliteit.
7. De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Zuidelijk 7 zal naar verwachting leiden tot beperking van het woongenot en waardedaling als gevolg van verstening en beperking van het vrije uitzicht.

Beantwoording

1. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan heeft de eigenaar van het perceel in 2011 een principeverzoek ingediend, waarin werd verzocht de bestaande woning aan de schuur te mogen vervangen door een nieuwe woning op het perceel. In deze aanvraag werd verwezen naar een eerder principeverzoek, ingediend in 2001, waarop het college destijds een positief besluit heeft genomen. Aan dat positieve besluit van het college is door de eigenaar destijds echter geen gevolg meer gegeven. Omdat principeverzoeken geen juridische status hebben, er kunnen geen rechten aan worden ontleend, worden deze conform de Archiefwet na enkele jaren vernietigd. Helaas is er in het dossier uit 2011 geen kopie opgenomen van het vorige verzoek, waardoor het dossier uit 2001 inmiddels niet meer raadpleegbaar is.

Het college heeft een positief besluit genomen op het nieuwe principeverzoek van 2011. De beoordeling daarvan (Quickscan Zuidelijk 7) is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Dit vormt de basis voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wij zien dan ook niet in waarom de besluitvorming niet transparant zou zijn. Een principeverzoek is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dergelijke besluiten staan dan ook niet open voor inspraak. Dat volgt pas wanneer er een planologische procedure op volgt. Dat kan een aanvraag omgevingsvergunning zijn, maar ook zoals in dit geval een ontwerpbestemmingsplan. De randvoorwaarden die aan het bouwen van de woning zijn verbonden staan dan ook in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het ontbreken van het dossier van het principeverzoek uit 2001 doet derhalve niets af aan de transparantie van de besluitvorming. Uit de quickscan en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt bovendien voldoende dat er sprake is geweest van een zorgvuldige belangenafweging.

2. Reclamanten verwijzen naar het rapport Cultuurhistorie Schuddebeurs, waarin staat dat verdere verdichting langs de Zuidelijk niet wenselijk is. Daarmee gaan ze echter voorbij aan het feit dat op het betreffende perceel reeds een bouwvlak aanwezig is, waarbinnen erfbebouwing is toegestaan. In theorie kan de bestaande erfbebouwing op het perceel worden gesloopt en elders worden teruggebouwd binnen dat bouwvlak, ook binnen de regels van het vorige bestemmingsplan. Omdat het in dit geval gaat om het slopen van een bestaande woning, die vervolgens mag worden vervangen binnen een beperkt deel van het bestaande bouwvlak, zien wij dit niet als verdichting zoals bedoeld in het rapport Cultuurhistorie Schuddebeurs.

Voor wat betreft de maximale afmetingen van de te realiseren woning stellen reclamanten dat deze niet passend zijn binnen het bebouwingsbeeld langs de Zuidelijk. In de voorwaarden in het bestemmingsplan is gesteld dat de woning maximaal 12 meter breed mag zijn en 15 meter diep. Een woningbreedte van 12 meter is zeer gebruikelijk langs de Zuidelijk. De woningen direct tegenover het perceel zijn ruimschoots 11 meter breed en ook verderop langs de Zuidelijk staan diverse woningen met een vergelijkbare breedte. De maximale diepte van de woning is gelijkgesteld aan de maximale diepte van de woning op het naastgelegen perceel Zuidelijk 9, die ook een bouwaanduidingsvlak heeft van 15 meter diep. Ook de maximale goot- en bouwhoogte

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

van 4 en 8 meter komt veelvuldig voor aan de Zuidoost. Deze hoogtes staan bovendien goed in verhouding tot de maximale oppervlakte van het pand.

De landschappelijke waarde van de Zuidoost is in de regels van het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie – 1, waarin ondermeer een vergunningstelsel is opgenomen voor het behoud van waardevolle bomen.

3. Het door reclamanten geschetste alternatieve bouwplan is voor het college best bespreekbaar, maar komt niet overeen met hetgeen is aangevraagd in het principeverzoek uit 2011. Met de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan is tegemoetgekomen aan de vraag van de eigenaar van het pand.
4. De bestemming Erf uit het vorige bestemmingsplan is vergelijkbaar met de bestemming Wonen. Wij zijn verplicht te werken volgens de Regels en standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rso2012). Hierin bestaat de bestemming Erf niet meer. In onze systematiek van bestemmen is dat vervangen door de bestemming Wonen. Binnen het bouwvlak is onderscheid gemaakt tussen de locatie waar de woning mag worden gebouwd (in dit geval door een bouwaanduiding 'vrijstaand') en de gronden die voorheen binnen de bestemming Erf lagen, waarbinnen bijgebouwen bij de woning mogen worden gerealiseerd. Het toepassen van de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijk, zoals wordt voorgesteld door reclamanten, doet geen recht aan de bestaande situatie.
5. De regeling ter behoud van de waardevolle bomen, zoals opgenomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie - 1 is binnen de kaders van het bestemmingsplan het hoogst mogelijke beschermings- niveau. Er wordt slechts een 'kapvergunning' verleend als dit de cultuurhistorische waarde niet verstoort.
6. Het bestemmingsplan biedt geen directe bouwtitel voor een nieuwe woning, maar bevat een wijzigingsbevoegdheid met diverse waarborgen die er op toezien dat er geen schade wordt toegebracht aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden immers zowel de regels zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid als de regels in de dubbelbestemming. Wij zien dan ook niet in hoe dit bestemmingsplan onomkeerbare schade aan de landschappelijke waarde en de ruimtelijke kwaliteit zou kunnen veroorzaken.
7. Reeds op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om gebouwen te realiseren op de plek waar nu middels wijzigingsbevoegdheid een woning kan worden toegestaan. Het bestaande vrije uitzicht waarmee reclamanten hun belang onderbouwen is in dan ook geen bestaand planologisch-juridisch recht waar men een beroep op kan doen.

Conclusie

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

Addendum

Op de dag van de gemeenteraadsvergadering heeft de eigenaar van het perceel Zuidoost 7 de gemeenteraad schriftelijk verzocht om de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een nieuwe woning op perceel Zuidoost 7 alsnog niet op te nemen. De gemeenteraad heeft dit verzoek bij de besluitvorming ingewilligd. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld, in die zin dat de beschrijving van het bouwplan Zuidoost 7, de wijzigingsbevoegdheid en de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied – 2' respectievelijk uit de toelichting, de regels en de verbeelding zijn verwijderd. De beantwoording van de zienswijze is niet gewijzigd.

3.8 Reclamant de Katte 3, 4317 MH Schuddebeurs, schriftelijk ingediend 24 februari 2014

Samenvatting

Het perceel de Katte 3 heeft een oppervlakte van 11.000 m² met daarop een vrijstaande woning. De ligging van de grond en de situering van de woning maken de splitsing van het perceel zeer goed mogelijk. Ten tijde van de ontwikkeling van het woongebied was er ook sprake van een tweetal percelen met elk bouwvlak. Verzocht wordt op het deel van de grond, hetwelk grenst aan Rust en Werk, de bouw van een nieuwe woning toe te staan om reden dat de familie nog lange tijd wil blijven wonen in het woonhuis en een extra bouwvlak maakt de bouw van een "aanleunwoning" eventueel mogelijk waardoor de verzorging van familie binnen bereik kan komen. Verder zijn er binnen Schuddebeurs de laatste jaren meerdere grote

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

percelen gedeeld en bebouwd met woningen en is in de woningmarkt geen vraag naar percelen groter als ongeveer 6.000 m².

Beantwoording

Aan het bestemmingsplan, met een tweetal bouwvlakken op het perceel de Katte 3, is destijds goedkeuring onthouden door gedeputeerde staten van Zeeland. Dit bestemmingsplan is dus nooit in werking getreden, zodat er nimmer sprake is geweest van een perceel met twee rechtsgeldige bouwvlakken. Bovendien zijn wij van mening dat de stevige groenstructuur rond de woningen in de villawijk Buitenplaats Schuddebeurs zeer waardevol is. Het is een wezenlijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van deze villawijk. Ruimtelijk gezien is realisatie van een extra woning ten koste van deze groenstructuur ongewenst. Voorts is het zonder meer toevoegen van een extra bouwvlak in strijd met het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleidskader, het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

Conclusie

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

3.9 Reclamant, Kloosterweg 11a, 4317 NE Noordgouwe, schriftelijk ingediend 24 februari 2014

Samenvatting

Gevraagd wordt de grens aan de achterzijde van het bedrijfsperceel met tankstation aan de Kloosterweg 11a met 20 meter te verleggen. De reden is dat voertuigen en materieel steeds groter worden en gelet op de veiligheid is uitbreiding aan de achterzijde noodzakelijk.

Beantwoording

Bij een vergelijking van de luchtfoto met de verbeelding van het bestemmingsplan is geconstateerd dat er ongeveer 10 meter met de bestemming 'Groen' in gebruik is als bedrijfsperceel. De landschappelijke inpassing rondom het bedrijf ligt feitelijk rondom de kadastrale perceelsgrenzen, en niet direct aan de oostzijde van de bedrijfsbestemming. Aangezien deze situatie al jaren feitelijk bestaat en dit milieutechnisch noch ruimtelijk tot bezwaren heeft geleid, kan het bestemmingsplan conform de feitelijke situatie gewijzigd worden vastgesteld. Uit navraag bij de heer Mol blijkt bovendien dat de extra uitbreiding slechts benodigd is om makkelijker met voertuigen en materieel te kunnen manoeuvreren. Er zal geen wijziging plaatsvinden in de bedrijfsactiviteiten zoals die zijn vastgelegd in de milieuvergunning. De uitbreiding van het terrein is bovendien in een richting waarin geen gevoelige functies zijn gelegen. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd, waarbij de bestemming Groen langs de kadastrale perceelgrenzen wordt gelegd en de grens van het bestemmingsvlak Bedrijf 30 meter wordt opgeschoven in oostelijke richting.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door op de verbeelding op perceel Kloosterweg 11a de bestemming Groen langs de kadastrale perceelsgrenzen te leggen en de grens van het bestemmingsvlak Bedrijf 30 meter in oostelijke richting te verschuiven.

3.10 Reclamant, Hanenweg 1, 4317 NJ Noordgouwe, schriftelijk ingediend 25 februari 2014

Samenvatting

Omstreeks 2004 is er bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van het hoofdgebouw en hierbij is de kapconstructie aangepast, hetwelk nu niet overeenkomt met het bouwaanduidingsvlak op de plankaart. Verzocht wordt het bouwaanduidingsvlak te vergroten dat dit de gehele woning omvat.

Beantwoording

Conform de zienswijze zal de opgenomen bouwaanduiding worden vergroot, in overeenstemming met de eerder verleende bouwvergunningen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door op de verbeelding op het perceel Hanenweg 1, Noordgouwe, de bouwaanduiding te vergroten conform de eerder verleende bouwvergunningen.

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

3.11 Reclamant, Hanenweg 3, 4317 NJ Noordgouwe, schriftelijk ingediend 25 februari 2014

Samenvatting

In het verleden is de agrarische bestemming van het perceel Hanenweg 3 veranderd naar een woonbestemming. In het ontwerpplan zijn de erfbebouwingsmogelijkheden erg beperkt. Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen, vergelijkbaar met het perceel Hanenweg 1.

Beantwoording

Geconstateerd is dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel Hanenweg reeds een woon-, erf- en tuinbestemming heeft. Er heeft in de afgelopen jaren geen wijziging van een eventuele agrarische bestemming plaatsgevonden. De bestaande bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn geen redenen aanwezig over te gaan tot verruiming van het bouwvlak in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan, aangezien dit precedenten kan scheppen voor anderen. Vergunningvrije bouwwerken kunnen hier bovendien wel worden opgericht, waardoor er wel bouwmogelijkheden zijn.

Conclusie

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

3.12 Reclamant, Heesterlustweg 1, 4317 ND Schuddebeurs, schriftelijk ingediend 25 februari 2014

Samenvatting

1. Verzocht wordt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel van reclamant de toelichting aan te vullen met een nieuwe beleidsregel en het aantal wooneenheden met een minimum van 9 zoals genoemd in de quickscan (2008) als uitgangspunt te nemen.
2. De opgestelde quickscans (2008 en 2011) verschillen sterk van elkaar wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden, terwijl de verzoeken inhoudelijk niet veel van elkaar verschillen. Het interieur van de houten schuur krijgt een cultuurhistorische waarde, welke het niet heeft. In het aanwijzingsbesluit tot rijksmonument is hierover niets terug te vinden. Opgemerkt wordt dat deze quickscan 2011 inmiddels op onderdelen is verouderd en niet correct is, omdat het provinciaal beleid is aangepast en gebaseerd op verkeerde aannames (milieucirkel, landgoed etc). Verzocht wordt de quickscan (2011) niet op te nemen in het bestemmingsplan, maar daarvoor in de plaats het verzoek, zoals omschreven onder punt 1 als beleidsregel met daarbij de aanvulling het aantal wooneenheden zoals genoemd in de quickscan 2008 met een minimum van 9 als uitgangspunt.
3. In de toelichting van het plan wordt in de eerste zin gesteld dat door de eigenaar een meervoudig verzoek is ingediend, hetgeen onjuist is. Alle verzoeken zijn ingediend door vertegenwoordigers van aspirant kopers of aspirant kopers zelf. Verzocht wordt in de toelichting het woord "eigenaar" te wijzigen in "aspirant koper".
4. De milieuocontour vanuit het naastliggende terrein is niet goed toegepast. Het betreft het naastliggende terrein met milieucategorie 2. Hierbij geldt voor categorie 2 bedrijven een minimale VNG adviesrichtstand van 30 meter in een rustige woonwijk in plaats van 50 meter, zoals verwoord in de quickscan 2011. In dit gebied is echter ook sprake van een "gemengd gebied" met alle kenmerken hiervan. Volgens artikel 4.2.1 van het toetsingskader kan de afstand daarbij worden verlaagd met één afstandstap naar 10 meter.
5. Een klein deel van het EHS gebied valt over een gedeelte van de tuinen van reclamant, hetgeen een omissie moet zijn. Uit contact met de provincie is gebleken dat de begrenzing iets te ruim is uitgevallen. Verzocht wordt de aanwijzing tot EHS gebied wat betreft het gedeelte van de tuinen te verwijderen.
6. Aan de Zuidijk staan een fors aantal (nu grote) bomen met het fraaie kenmerk van laanbeplanting. In de toelichting van het plan staat aangegeven dat er langs de Zuidijk laanbomen dienen te worden geplant. Nog meer bomen heeft het grote probleem dat zowel de weg als de berm te smal is voor boombeplanting en uitgroei van deze bomen. Verzocht wordt de mogelijkheid van laanboombeplanting te verwijderen en over te gaan tot plaatsing van knotwilgen aan de weelkant.
7. In de toelichting onder 3.3.1 wordt Heesterlustweg 1 aangewezen als "boerderijcomplex" en niet als "buitenplaats", zodat er sprake is van inconsistentie. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te passen.
8. Gebleken is dat sommige regels ongewenste neveneffecten hebben (artikel 3.7.3.a, 4.8.3.a en 13.7.2a), waarin wordt beschreven dat alle niet cultuurhistorische gebouwen moeten worden

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

gesloopt bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Dit zou betekenen dat naast het aardappelkoelhuis ook het woonhuis moet worden gesloopt. Gevraagd wordt genoemde artikelliden te schrappen of aan te passen.

9. a. Het perceel Heesterlustweg 1 is volgens de Natuurschoon Wet gerangschikt als landgoed samen met Staatsbosbeheer (achterliggende bos), waardoor ondermeer het oorspronkelijke landgoed "Weelzicht" in naam werd hersteld. Feitelijk gaat het bij een landgoed alleen om natuurschoon. Verzocht wordt de quickscan 2011 uit het bestemmingsplan te halen.
b. Het nu vigerende bestemmingsplan dateert uit 1975, hetgeen een ernstige tekortkoming is en waardoor kopers worden verloren. Tevens wordt het recht verloren om leges te heffen.
c. De regeldruk in het ontwerp is bijzonder groot. Regels gaan dan ongewenste effecten krijgen en daardoor zullen vele ontwikkelingen niet plaats kunnen vinden. Het verdient aanbeveling de regels drastisch te gaan beperken en meer te sturen op algemene beleidsregels.
10. Een tweetal weilanden langs de Zuiddijkweg hebben een agrarische bestemming. Opgemerkt wordt dat dit een mooie woonlocatie betreft op een landgoed en dat bij andere locaties aan de zuidzijde van de Zuiddijkweg (nrs. 7 en 20) de functie wonen wordt toegestaan. Ditzelfde is gebeurd aan de Donkereweg 58a, waardoor functiewijziging de bouw van 3 woningen is toegestaan. Verzocht wordt aan de Zuiddijkweg, naast nr. 2, een stukje weiland te bestemmen voor de bouw van een woning.

Beantwoording

1. De toelichting van het bestemmingsplan geeft een weergave van het provinciale en gemeentelijke beleid en de wijze waarop dat is vertaald naar de regels en de verbeelding. Overigens is naar aanleiding van deze zienswijze gebleken dat de beschrijving van het provinciale Omgevingsplan in bijlage 1 van de toelichting is weggefallen. De beschrijving van de benoemde ontwikkelingsprincipes is daardoor ook verdwenen. Uit paragraaf 3.5.1 van de toelichting en de quickscan blijkt overigens wel dat toepassing van het 'rood voor rood' principe mogelijk is. Dit heeft bovendien zijn weerslag gekregen in artikel 13.7.2 van de regels. De regels voor het 'ruimte voor ruimte' principe zijn alleen van toepassing op de niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dat wil zeggen de aardappelschuur. Zoals ook al in de quickscan is beschreven, is het bij toepassing van het 'rood voor rood' principe echter noodzakelijk alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te slopen. Hierdoor is het 'ruimte voor ruimte' principe niet meer toepasbaar. Voor het toepassen van het 'rood voor groen' principe is altijd maatwerk nodig. Een actualiserend bestemmingsplan kan hier niet in voorzien zonder dat er een concreet plan aan ten grondslag ligt waarover bestuurlijke consensus is. Een dergelijk plan ontbreekt echter op dit moment.

Bovendien is in de Woonvisie 2013-2022 vastgesteld dat de woningbouwprogrammering sterk naar beneden moet worden bijgesteld, waarbij er voor het woonmilieu 'Dorps wonen' waar Schuddebeurs onder valt, nog 40 wooneenheden te verdelen zijn in de komende 10 jaar. Dit heeft gevolgen voor veel woningbouwplannen binnen de gemeente. Het toekennen van 9 extra wooneenheden zonder dat er sprake is van een concreet uitgewerkt, haalbaar en uitvoerbaar plan achten wij in dat licht bezien niet verantwoord.

2. Over de totstandkoming van de quickscans uit 2008 en 2011 en de onderlinge verschillen daartussen hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel. Zoals nu terecht wordt geconstateerd dat er sinds 2011 wijzigingen hebben plaatsgevonden in de geldende beleidskaders, hebben die zich ook voorgedaan tussen 2008 en 2011. De opmerking met betrekking tot het binnenwerk van de houten schuur is, zoals ook is terug te lezen in de quickscan, gemaakt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (later Rijksdienst Cultureel Erfgoed). Gezien het feit dat de schuur een rijksmonument is, kan een dergelijke opmerking niet door de gemeente worden genegeerd.

Het opnemen van de quickscan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel om inzicht te geven in de voorgeschiedenis en te verklaren waarom bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden wel of niet zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Wij zien in het wijzigen van de beleidskaders geen aanleiding om deze uit de toelichting te schrappen. Bovendien geldt altijd dat een nieuw ontwikkelingsverzoek dat niet past in het bestemmingsplan, wordt beoordeeld binnen de kaders van het beleid dat dan geldt. De toelichting van het bestemmingsplan is in die zin altijd een momentopname.

3. De verwarring hierover is ontstaan doordat de eigenaar na besluiten van het college regelmatig aan gesprekken over de besluiten heeft deelgenomen. Daarbij is de indruk ontstaan dat de

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

eigenaar ook de opdrachtgever van de aanvrager van het principeverzoek was. De toelichting zal hier op worden aangepast.

4. In het bestemmingsplan is geen milieucontour op de verbeelding opgenomen. De bedrijven zijn naar de huidige activiteiten ingedeeld in de milieucategorie zoals vermeld in paragraaf 4.2.2 van de toelichting. In de regels is vervolgens gesteld dat alleen bedrijven uit categorie 1 (hinderafstand 10 meter) zich nieuw mogen vestigen. Bestaande bedrijven worden uiteraard niet wegbestemd en krijgen daarom een specifieke aanduiding op de verbeelding. Vermoedelijk doelt men op de inhoud van de quickscan, voor wat betreft de beperkingen voor woningbouw op het perceel van reclamant. Aangezien het bestemmingsplan dit niet rechtstreeks toelaat, is er geen aanleiding een dergelijke milieucontour op de verbeelding op te nemen.
5. De begrenzing van de bestemming Natuur is overgenomen uit de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Inmiddels hebben wij van de provincie begrepen dat hier inderdaad een fout gemaakt is, en dat het genoemde gedeelte van het perceel geen bestemming Natuur behoeft. De bestemming kan dan ook worden gewijzigd naar Wonen, zoals op het gehele perceel.
6. De kaart in paragraaf 3.3.3 van de toelichting is afkomstig uit het gemeentelijke Bomenbeleidsplan. Aanpassing van deze kaart kan dan ook niet plaatsvinden in het bestemmingsplan, maar zal bij een herijking van het Bomenbeleidsplan moeten worden beoordeeld.
7. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk waar Heesterlustweg 1 als buitenplaats wordt betiteld, maar we zullen de toelichting hier op nazien.
8. Het is inderdaad niet de bedoeling dat ook het woonhuis wordt gesloopt. De regels worden aangepast in die zin dat de toevoeging zal worden gedaan dat het in dit geval niet gaat om het bestaande woonhuis.
9.
 - a. De rangschikking onder de Natuurschoon Wet en de gevolgen daarvan zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.
 - b. De constatering dat het vigerende bestemmingsplan uit 1975 dateert is correct. Echter valt niet in te zien hoe dat aanleiding zou kunnen zijn dat kopers van het perceel verloren zijn. De principeverzoeken zoals die tot nu toe zijn ingediend, zijn dusdanig complex geweest dat er geen bestemmingsplan denkbaar is waarin deze alle zonder afwijkingsprocedure zouden kunnen passen.
 - c. De ruimtelijke ordening in ons land kan niet zonder regels in het bestemmingsplan. Zonder regels zou immers het naastgelegen bedrijf ook mogen uitgroeien tot een zwaar overlast gevende inrichting, ten nadele van de burens. Jurisprudentie dwingt ons bovendien zaken juridisch goed te regelen, ter bescherming van ieders belangen. Het opnemen van algemene beleidsregels als juridische regels in het bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk. Om naast beperkingen ook ontwikkelruimte te kunnen bieden, zijn er in dit bestemmingsplan dan ook diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen: extra regels waarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het enkel optellen van het aantal regels en daar conclusies aan verbinden over de hoge regeldruk achten wij dan ook niet terecht.
10. De wijzigingsbevoegdheid voor Zuidelijk 7 en de bouwtitel voor Zuidelijk ongenummerd (tegenover 20) zijn het resultaat van respectievelijk een positief beoordeeld principeverzoek en een aanvraag wijziging bestemmingsplan. Aan beide is reeds een uitgebreide toets vooraf gegaan. Voor het perceel van reclamant is dat niet gebeurd. Het is om die reden niet mogelijk om in deze planfase van het bestemmingsplan de woonbestemming toe te kennen inclusief bouwmogelijkheid voor een woning. Het staat reclamant vrij om een goede argumentatie voor een extra woning op deze locatie in te dienen als principeverzoek, op basis waarvan wij kunnen beoordelen of toevoeging van een woning buiten het bestemmingsplan om in een eigen planologische procedure mogelijk is.

Overigens is de situatie niet identiek aan de locaties waarnaar verwezen wordt. Op Zuidelijk 7 gaat het om een reeds bestaand bouwvlak, waarbij een bestaand pand kan worden vervangen door een nieuw pand middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij Zuidelijk tegenover 20 gaat het om inbreiding op een zeer beschutte plek in het bebouwingslint, waardoor de extra woning nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving. Het perceel van reclamant ligt juist in een open zichtveld vanaf zowel de Zuidelijk als de Kloosterweg. Om deze reden kan de argumentatie die voor eerder genoemde percelen is gebruikt niet één op één worden toegepast op deze locatie.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door in de toelichting op blz. 26 onder Heesterlustweg 1 het woord "eigenaar" te wijzigen in "aspirant koper". Ook zal

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

in bijlage 1 bij de toelichting een samenvatting van het provinciale omgevingsplan worden opgenomen. Verder zal op de verbeelding op het perceel Heesterlustweg 1 de natuurbestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Aan artikel 3.7.3 sub a, 4.8.3 sub a en 13.7.2 sub a zal worden toegevoegd "met uitzondering van het bestaande woonhuis".

3.13 Reclamant, Roterijdkijk 2, 4317 PW Schuddebeurs, schriftelijk ingediend 26 februari 2014

Samenvatting

Recent is het perceel Roterijdkijk 1 aangekocht als uitbreiding van het veebedrijf op nr. 2. Aangezien de weilanden rondom de woning Roterijdkijk 1 een woonbestemming krijgen, wordt verzocht deze agrarisch te bestemmen.

Beantwoording

Er zijn geen bezwaren om de weidegronden rondom de woning te bestemmen voor agrarische doeleinden. Het is echter uitdrukkelijk niet de bedoeling om een nieuw agrarisch bouwblok te creëren. De bestaande schuur krijgt dan ook een bouwvlak op maat.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door op de verbeelding op het perceel Roterijdkijk 1 de woonbestemming gedeeltelijk te veranderen in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijk.

3.14 Reclamant, Kloosterweg 67, 4317 NG Noordgouwe, schriftelijk ingediend 26 februari 2014

Samenvatting

1. Een gedeelte van het weiland achter de woning Kloosterweg 71 krijgt een woonbestemming, hetgeen onjuist is om reden dat het gebruik nog steeds agrarisch is. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen.
2. Het gedeelte achter de woning Kloosterweg 61 is bos (van oorsprong agrarisch) en krijgt een woonbestemming. Verzocht wordt deze bestemming te veranderen in agrarisch.
3. Het gehele perceel rondom het bouwblok van de woning Roterijdkijk 1 krijgt een woonbestemming. Dit perceel wordt agrarisch gebruikt en verzocht wordt deze bestemming te veranderen in agrarisch.

Beantwoording

1. Zie voor beantwoording punt 3.5;
2. In het vorige bestemmingsplan heeft dit perceel een agrarische bestemming. Naar onze mening is er geen agrarisch gebruik en behoort het betreffende bos formeel bij het woonperceel Kloosterweg 61. In het verleden zijn bovendien al vergunningen verleend om dit perceel als tuin bij de woning te gebruiken, meer specifiek voor de realisatie van een zwembad. Er is geen aanleiding om hieraan opnieuw een agrarische bestemming toe te kennen. Bestaande rechten uit het verleden worden gehandhaafd.
3. Zie voor beantwoording punt 3.13.

Conclusie

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

3.15 Reclamant, Zuiddijk 1-3, 4317 NC Schuddebeurs, schriftelijk ingediend 27 februari 2014

Samenvatting

Verzocht wordt de huidige bestemming te handhaven, o.a. wonen, groot- en detailhandel. Daarnaast wordt genoemd de bouw van een nieuwe woning voor de mantelzorgers/kinderen.

Beantwoording

Het perceel Zuiddijk 1-3 heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels een woon- en erfbestemming, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw een woonbestemming (vrijstaand) is toegekend. Er is in het vigerende bestemmingsplan niets opgenomen over een groot- en detailhandel. Bekend is dat in het verleden tijdelijk medewerking is verleend voor de opslag/groothandel in wijnen in de garage, ongeveer

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Schuddebeurs en ambtshalve aanpassingen

20 m². Er was toen nog geen gemeentelijk beleid wat betreft “beroepen aan huis”, hetwelk inmiddels is vastgesteld en geldend is. Onder de woonbestemming in dit bestemmingsplan is het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning niet strijdig met dien verstande dat o.a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen en ten hoogste 25 m² van de woning en/of de bij deze woning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt. In principe valt hier de eerder genoemde opslag/groothandel in wijnen onder en hoeft er in het bestemmingsplan niets hierover te worden opgenomen. De genoemde bouw van een nieuwe woning is niet mogelijk binnen het nieuwe bestemmingsplan. Nieuwbouw van een woning zal separaat moeten worden beoordeeld en hiervoor zal een aparte aanvraag moeten worden ingediend.

Conclusie

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

Brief Veiligheidsregio Zeeland, ingediend 12 februari 2014

Op 12 februari 2014 heeft de Veiligheidsregio Zeeland als belanghebbende een brief gezonden naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en de hierin opgenomen antwoordnotitie vooroverleg.

Samenvatting

1. Op het perceel Kloosterweg 11a bevindt zich het LPG-tankstation Mol en opslag voor gasflessen. De functieaanduiding “opslag” zoals op de verbeelding, komt niet terug in de regels van dit plan.
2. Geadviseerd wordt dat wat betreft het groepsrisico van deze Bevi-inrichting, het onderdeel beheersbaarheid, hierbij aanvullend te betrekken dat er een behoorlijke aanrijdtijd voor de brandweerpost is, er bij een dreigende BLEVE of brand bij de gasflessenopslag een te kort aan bluswaterhoeveelheid is en secundair bluswater niet beschikbaar is binnen 300 meter.
3. Geadviseerd wordt de veiligheidsafstand van de gasflessenopslag in de toelichting te vermelden en op te nemen op de risicokaart.
4. Op het perceel Kloosterweg 44 bevindt zich o.a. opslag bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Aan de risico's van deze opslag is geen aandacht besteed, ondanks de toezegging in de antwoordnotitie. Voorts wordt geadviseerd de veiligheidsafstand van deze inrichting te vermelden in de toelichting en op de risicokaart op te nemen.
5. De behoorlijke beperkingen voor de beheersbaarheid die gelden voor LPG-tankstation Mol (zoals genoemd onder 2) gelden voor alle bedrijfsbestemmingen. Het is ongewenst wanneer zich Bevi-inrichtingen in het plangebied zouden kunnen vestigen en nogmaals wordt geadviseerd nieuwe Bevi-inrichtingen uit te sluiten.

Beantwoording

1. In de regels van het plan zal de functieaanduiding “opslag” alsnog worden opgenomen.
2. Aanrijdtijden voor de brandweer en te kort aan bluswater zijn geen zaken die in een actualiserend bestemmingsplan kunnen worden geregeld.
3. Er is geen reden, noch een wettelijke plicht om de veiligheidsafstand van de opslag van gasflessen op te nemen.
4. Aan de risico's van opslag zal in de toelichting nog aandacht worden besteed. Opname van de veiligheidsafstand in de toelichting en op de risicokaart wordt niet nodig geacht. Er is sprake van kleinschalige opslag van kunstmest. De risicokaart valt buiten het kader van dit bestemmingsplan en op het perceel Kloosterweg is geen sprake van een Bevi-inrichting.
5. In het plangebied zijn uitsluitend bedrijven, categorie 1, toegestaan. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat er in de toekomst Bevi-inrichtingen kunnen worden gevestigd.

Conclusie

De ingebrachte brief geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door aan artikel 5.1.1, sub b, toe te voegen de aanduiding “opslag” en in de toelichting aandacht te besteden aan de risico's van opslag van bestrijdingsmiddelen en kunstmest op het perceel Kloosterweg 44.

4. Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in de regels

- a. Er zullen diverse redactionele foutjes worden hersteld.
- b. Er worden in de betreffende artikelen regels opgenomen met betrekking tot de risicocontour rond het vulpunt van de LPG-tank bij Mol Schuddebeurs, Kloosterweg 11a (zie ook onder “wijzigingen op de verbeelding”).

Wijzigingen in de toelichting

- a. In bijlage 6 “Ruimtelijke onderbouwing Zuidelijk te Schuddebeurs”, zal op blz. 9, worden toegevoegd (overleg waterbeheerder) de zin “In dat overleg kunnen alternatieve compenserende maatregelen worden overwogen”.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Er is een maximum aantal wooneenheden genoemd in de regels/toelichting. Deze zijn per abuis niet overal waar nodig op de verbeelding aangegeven en zullen alsnog hierop worden opgenomen.
- b. De bouwaanduiding “vrijstaand” aan de Zuidelijk nrs. 4 en 6 zal worden vervangen door de bouwaanduiding “twee-aaneen”.
- c. Rondom het vulpunt van de LPG-tank bij Mol Schuddebeurs, Kloosterweg 11a, zal een risicocontour van 45 meter worden opgenomen.