

Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerp- bestemmingsplan ‘Nieuw-Haamstede’ voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast zijn enkele andere organisaties en verenigingen voor een vooroverlegreactie benaderd. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze antwoordnotitie beschrijft de resultaten van de vooroverleg- en inspraakprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland de vooroverleginstanties genoemd in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om in de periode van 3 november 2014 tot en met 15 december 2014 op het voorontwerpbestemmingsplan ‘Nieuw-Haamstede’ te reageren.

Van de geboden gelegenheid om te reageren hebben de volgende instanties gebruik gemaakt:

- Belangenvereniging Nieuw-Haamstede
- Waterschap Scheldestromen
- Provincie Zeeland
- Veiligheidsregio Zeeland

De vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 4 van deze notitie samengevat en beantwoord. Tevens is hierbij aangegeven wat de consequenties hiervan zijn voor het bestemmingsplan.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Nieuw-Haamstede” heeft van 3 november 2014 tot en met 15 december 2014 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven.

Tijdens deze periode zijn er 73 inspraakreacties ontvangen, waarvan onderstaand een overzicht van de indieners.

1. Eigenaar Jasmijnlaan 1, Jasmijnlaan 1, 4328 KR Burgh-Haamstede;
2. Eigenaar Kamillelaan 5, Kamillelaan 5, 4328 KS Burgh-Haamstede;
3. Eigenaar Bramenlaan 2, Groenendijk 311, 2911 BB Nieuwerkerk a/d IJssel;
4. Eigenaar Strandweg 38, Strandweg 38, 4328 KL Burgh-Haamstede;
5. Eigenaar Strandweg 19, Strandweg 19, 4328 KK Burgh-Haamstede;
6. Eigenaar Populierenlaan 3, Prins Hendriklaan 107, 3721 AR Bilthoven;
7. Eigenaar Rozenlaan 2, Rozenlaan 2, 4328 KP Burgh-Haamstede;
8. Eigenaar Klaproosweg 26, Klaproosweg 26, 4328 JZ Burgh-Haamstede;
9. Eigenaar Torenweg 5, Torenweg 5, 4328 JC Burgh-Haamstede;
10. Eigenaar Acacialaan 10, Korte Engelenburgerkade 22, 3311 CG Dordrecht;
11. Eigenaar Klaproosweg 28, Klaproosweg 28, 4328 JZ Burgh-Haamstede;
12. Eigenaren Bramenlaan 5, Ligusterlaan 2,3,4,6 en 8, p/a Bramenlaan 5, 4328 KJ Burgh-Haamstede;
13. Eigenaar Klaverlaan 8, Klaverlaan 8, 4328 KT Burgh-Haamstede;
14. Eigenaar Zeesterweegje 4, Korte Groendal 28, 4301 CJ Zierikzee;
15. Eigenaar Kamillelaan 2, Loseweg 160, 7315 HC Apeldoorn;
16. Eigenaar Populierenlaan 15-19, Tjalie Robinsonduin 21, 2566 HE 's-Gravenhage;
17. Eigenaar Populierenlaan 24, Prins Mauritslaan 35, 2012 SN Haarlem;
18. Eigenaar Torenweg 13, Handboogstraat 29, 2613 PZ Delft;
19. Eigenaar Acacialaan 7, Sierra Leona 789, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, 11000 Mexico DF Mexico;
20. Eigenaar Zeesterweegje 4, Calshof 26, 4908 DE Oosterhout;
21. Eigenaar Kamperfoelieweg 18, Kamperfoelieweg 18, 4328 JE Burgh-Haamstede;
22. Eigenaar Korenbloemlaan 20, Korenbloemlaan 20, 4328 KV Burgh-Haamstede;
23. Eigenaar Populierenlaan 23, Teylingerhorstlaan 32, 2244 EL Wassenaar;

24. Eigenaar Acacialaan 5, Acacialaan 5, 4328 JP Burgh-Haamstede;
25. Eigenaar Populierenlaan 23, Amalia van Solmslaan 42, 3708 CP Zeist;
26. Eigenaar Torenweg 15, Torenweg 15, 4328 JH Burgh-Haamstede;
27. Eigenaar Torenweg 15, Torenweg 15, 4328 JH Burgh-Haamstede;
28. Eigenaar Populierenlaan 23, Populierenlaan 23, 4328 JS Burgh-Haamstede;
29. Eigenaar Duinroosweg 8, Duinroosweg 8, 4328 JK Burgh-Haamstede;
30. Eigenaar Acacialaan 9, Bosuillaan 23, 3722 XD Bilthoven;
31. Eigenaar Strandweg ongenummerd naast nr.19, Aletta Jacobsstraat 160, 2037 PE Haarlem;
32. Eigenaar Populierenlaan 21, Van Straelenlaan 11, 3762 CS Soest;
33. Eigenaar Populierenlaan 23, Populierenlaan 23, 4328 JS Burgh-Haamstede;
34. Eigenaar Kamperfoelieweg 13, Snoekjesgracht 52, 1011 GZ Amsterdam;
35. Eigenaar Populierenlaan 13, Burg. Nederveenstraat 47, 2761 VJ Zevenhuizen;
36. Eigenaar Cypresweg 1, Cypresweg 1, 4328 KA Burgh-Haamstede;
37. Eigenaar Wilgenweg 1, Wilgenweg 1, 4328 KE Burgh-Haamstede;
38. Eigenaar Populierenlaan 23, Van Ostadestraat 157II, 1073 TK Amsterdam;
39. Eigenaren Klaproosweg ongenummerd, Maartensgat 5, 3311 CK Dordrecht;
40. Eigenaar Strandweg 26, Oostmaaslaan 906, 3063 DL Rotterdam;
41. Eigenaren Strandweg ongenummerd, naast nr.19, Aletta Jacobsstraat 160, 2037 PE Haarlem;
42. Eigenaar Esdoornweg 1, Esdoornweg 5, 4328 JK Burgh-Haamstede;
43. Eigenaren Torenweg 14, Frans Halsstraat 31, 3583 BL Utrecht;
44. Eigenaar Torenweg 14, Panamakade 82, 1019 AX Amsterdam;
45. Eigenaar Berkenpad 6, Schonenbergsingel 6, 6881 NP Velp;
46. Eigenaar Populierenlaan 19, Populierenlaan 19, 4328 JS Burgh-Haamstede;
47. Eigenaar Larixweg 1, Larixweg 1, 4328 JW Burgh-Haamstede;
48. Eigenaar Violenweg 9, Violenweg 9, 4328 JJ Burgh-Haamstede;
49. Eigenaar Violenweg 6, Violenweg 6, 4328 JJ Burgh-Haamstede;
50. Eigenaar Strandweg 29/Klaproosweg 11 en 18, Rotterdamseweg 92, 3332 AK Zwijndrecht;
51. Eigenaren Violenweg 1, Lindengracht 16, 3633 AT Vreeland;
52. Eigenaar Populierenlaan 23, Amalia van Solmslaan 42, 3708 CP Zeist;
53. Eigenaar Acacialaan 19, Reespoor 56, 3766 JZ Soest;
54. Eigenaar Duindoornweg 8/Meidoornweg 5 en 7, Meidoornweg 5, 4328 JG Burgh-Haamstede;
55. Eigenaar Azaleaweg 2, 's-Gravenweg 142, 2911 CJ Nieuwerkerk a/d IJssel;
56. Eigenaar Klaproosweg 2/Torenweg 22, Oude Delft 53, 2611 BC Delft;
57. Eigenaar Meidoornweg 1, Meidoornweg 1, 4328 JG Burgh-Haamstede;
58. Eigenaar Klaproosweg 36, Oudorpweg 33, 3062 RB Rotterdam;
59. Eigenaar Acacialaan 8, Troyentenhoflaan 55, B-2600 Antwerpen;
60. Erfpachtersvereniging Nieuw-Haamstede, Berliozlaan 8, 3055 KB Rotterdam;
61. Eigenaar Violenweg 3, Violenweg 3, 4328 JJ Burgh-Haamstede;
62. Eigenaar Bramenlaan 1, Bramenlaan 1 4328 KJ Burgh-Haamstede;
63. Eigenaar Bramenlaan 1, Bramenlaan 1, 4328 KJ Burgh-Haamstede;
64. Eigenaar Sleendoornlaan 1, Sleendoornlaan 1, 4328 KZ Burgh-Haamstede;
65. Eigenaren Strandweg 21, Breedveldsingel 17, 3055 PG Rotterdam;
66. Eigenaar Sleendoornlaan ongenummerd, naast 8, Meester Bardeslaan 14, 1181 NP Amstelveen;
67. Eigenaar Populierenlaan 12, Populierenlaan 12, 4328 JT Burgh-Haamstede;
68. Eigenaar Strandweg 9, van Ommerenpark 131, 2243 EV Wassenaar;
69. Eigenaar Populierenlaan 17, Hintham 19, 5246 AC Rosmalen;
70. Eigenaar Kamperfoelieweg 10 en 12, Straatweg 88, 3051 BK Rotterdam;
71. Eigenaar Rozenlaan 3, Rozenlaan 3, 4328 KP Burgh-Haamstede;
72. BHVK Leisure, Ring 10, 4328 AE Burgh-Haamstede;
73. Stichting Renesse, Jan van Renesseweg 25, 4325 GM Renesse

De meeste inspraakreacties hebben betrekking op een aantal thema's. Ook zijn er diverse gelijklopende inspraakreacties ingediend door verschillende personen. Vanuit een oogpunt van doelmatigheid hebben we de beantwoording van de inspraakreacties samengebracht in een aantal thema's. In hoofdstuk 5 van deze notitie zijn de reacties per thema samengevat en beantwoord.

4. Beantwoording vooroverlegreacties

O-1 Belangenvereniging Nieuw-Haamstede

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1	<p>Het verbod op recreatieve verhuur van huizen met een recreatieve bestemming is met verbazing geconstateerd. Reeds meer dan 50 jaar geleden werden dit soort huizen al verhuurd door de Stichting Renesse (SR). Begin jaren negentig werden deze huizen verkocht. Sinds enige jaren worden deze huizen verhuurd, hetzij direct hetzij indirect door de individuele eigenaren. Deze eigenaren zijn zonder uitzondering natuurlijke personen. De reden van verhuur is primair gelegen in het feit dat de eigenaren hun erfpacht en overige lasten willen goedmaken. De houten huisjes zijn onderhoudsgevoelig. Deze verhuur geeft het Oostenrijkse dorp zowel in als buiten het seizoen haar levendige en unieke karakter. Van overlast, zoals gesuggereerd in het bestemmingsplan, is geen enkele sprake. De toeristenbelasting wordt correct betaald. Het betreft hier een bijzondere type huurders dat rust, natuur en stilte zoekt: een totaal andere doelgroep dan die van bijvoorbeeld Roompot en Landal. Deze huurders vormen ook een grote economische waarde voor Nieuw-Haamstede en het gehele eiland: zij verschaffen werkgelegenheid in onze plaatselijke horeca en houden in feite de Attent-supermarkt in stand. Verbod van deze verhuur geeft de volgende effecten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Een grote economische dreun voor Nieuw-Haamstede en omgeving met concrete gevolgen voor de werkgelegenheid; b. Een grote waardedaling van de huizen met als logisch gevolg een grote waardedaling van het bloot-eigendom van de Stichting Renesse; c. Het ontstaan van een “spookdorp” midden in Nieuw-Haamstede met alle gevolgen van dien, zoals criminaliteit; d. Een aanslag op de gemeentekas middels gederfde toeristenbelasting; e. Een sterke vermindering van de leefbaarheid door het verdwijnen van een winkelfaciliteit die voor veel oudere bewoners een groot goed is. 	<p>Zie beantwoording inspraakreacties onder <i>1. Recreatieve verhuur van woonhuizen.</i></p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
2	<p>Het intrekken van de woonbestemming op 26 kavels kan niet van toepassing zijn op Nieuw-Haamstede. Er dreigt in Nieuw-Haamstede geen leegstand omdat de afname van de bevolking van Schouwen-Duiveland in de toekomst voornamelijk jonge alleenstaanden en jonge gezinnen betreft. Dit zijn niet de groepen die in Nieuw-Haamstede wonen. Bij het intrekken van de bouwtitels bestaat het risico van een omgekeerd effect: mensen moeten snel iets bouwen, anders lijden ze een zeer grote financiële schade. Dit zal een veel te grote druk op de infrastructuur in Nieuw-Haamstede geven en geeft het risico op "rommelbebouwing". Er zijn mensen die graag willen bouwen, maar moeten wachten totdat de financiering dit mogelijk zal maken. De termijn van een jaar en dan verlies van woonbestemming na het van kracht worden van het bestemmingsplan is onaanvaardbaar. Blijkbaar is deze termijn gekozen uit juridische motieven: een kortere termijn legt het planschade- risico bij de gemeente. Met dit plan hoopt de gemeente het planschade- risico bij de eigenaren te leggen. Er bestaan twijfels of dit correct is en dit zal leiden tot kostbare procedures voor de gemeente en eigenaren met grote financiële risico's voor de gemeente. Het moet als een voordeel worden gezien dat Nieuw-Haamstede geleidelijk is bebouwd. Gefaseerde bebouwing op de betreffende kavels is een heel goede zaak. Er zullen op langere termijn woningen worden gebouwd welke voldoen aan de dan geldende bouw- en milieueisen. Een zeer groot vermogensverlies voor deze eigenaren wordt dan ook onaanvaardbaar geacht</p>	<p>Zie beantwoording inspraakreacties onder 3. <i>Verwijderen ongebruikte bouwmogelijkheid woning (wijzigingsbevoegdheid)</i></p>
3	<p>Het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden op de landhuisgronden is met verbazing ontvangen. Er komen steeds meer Belgische toeristen naar het eiland voor de rust en de ruimte die hier is. Het is onaanvaardbaar wanneer er in Nieuw-Haamstede een zodanige verruiming van de mogelijkheden plaatsvindt wat betreft landhuisbouw dat het fraaie karakter van de huidige landhuisgronden met haar lage bebouwing wordt aangetast ten bate van individuele (toekomstige) eigenaren. Meerdere bouwlagen zijn onaanvaardbaar. Het nu geldende bestemmingsplan biedt voldoende kansen passende landhuizen te bouwen.</p>	<p>Zie beantwoording inspraakreacties onder 4. <i>Artikel 10 Wonen en artikel 11 Wonen-Landhuis.</i></p>

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de aanpassingen verwijzen we naar de beantwoording van de inspraakreacties onder:

1. *Recreatieve verhuur van woonhuizen*
3. *Verwijderen ongebruikte bouwmogelijkheid woning (wijzigingsbevoegdheid)*
4. *Artikel 10 Wonen en artikel 11 Wonen-Landhuis*

O-2 Waterschap Scheldestromen

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

O-3 Provincie Zeeland

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1	Nieuw Haamstede is gebouwd in een duinvallei die van nature nat is. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.3. Vanwege de natuurwaarden in de Kop van Schouwen is de grondwaterstand zoveel mogelijk teruggebracht naar het oorspronkelijke niveau. De afwatering van overtollig hemelwater is dan ook van groot belang. In Nieuw-Haamstede liggen van oudsher een aantal waterlopen, die uitkomen op de oude duinbeek (beschermd op basis van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland) waarmee het water vroeger al werd afgevoerd naar de polder Schouwen. Het is van groot belang deze waterlopen, die grotendeels op privéterrein liggen, in stand te houden en te onderhouden. Gevraagd wordt of daarin is voorzien.	Het Waterschap Scheldestromen is zoals gebruikelijk betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan en heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de waterparagraaf. De Watertoets is op 24 november 2014 goedgekeurd door het Waterschap. De waterlopen op privéterrein zijn in de Keur van het Waterschap aangewezen (Legger Oppervlaktewaterlichamen 2012). Instandhouding en onderhoud daarvan is de verantwoordelijkheid van de eigenaren. Het bestemmingsplan heeft hierin slechts een signaalfunctie.
2	De aanwezige secundaire en tertiaire waterlopen in Nieuw-Haamstede worden beschermd door de Keur van het Waterschap (tabel op blz. 49 van de toelichting). In deze Keur wordt bepaald dat oppervlaktewater met een status niet zonder vergunning van het Waterschap mag worden gedempt of aangepast. Daarnaast is aan een tweetal zijden een obstakelvrije onderhoudsstrook van toepassing. Deze tekst lijkt niet geheel van toepassing te zijn op deze lokale situatie. De theorie van de Keur gaat namelijk hier niet op.	Onduidelijk is waarom de Keur hier niet op zou gaan. Vrijwel alle waterlopen in Nieuw-Haamstede zijn opgenomen als secundaire of tertiaire waterloop op de Legger Oppervlaktewaterlichamen 2012. In de Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012 zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van de toegankelijkheid, de instandhouding en het onderhoud van deze waterlopen. Volledigheidshalve zullen we een uitsnede van Legger Oppervlaktewaterlichamen 2012 opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
3	<p>In paragraaf 3.4 en bijlage 2 van de voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet worden gemodelleerde rekenresultaten gepresenteerd. De absolute emissievracht waarmee wordt gerekend, is bijzonder laag maar gebaseerd op, en overeenkomstig met de plansituatie. Doordat echter de begrenzing van het Natura 2000-gebied minimaal is, wordt een relatief groot effect toegeschreven aan de planontwikkelingen, tot maximaal 0,8 mol/ha/jaar op habitattypen in overbelaste toestand. Dit laat aanzienlijke ruimte open voor discussie en het is de vraag of dit in geval van bezwaren voldoende borging is, terwijl in werkelijkheid het niet aannemelijk is om deze planbijdrage te verwachten. Het aantal van 26 ongebruikte bouwtitels zullen naar verwachting niet allemaal binnen een termijn van een jaar worden gebruikt, waarna deze kunnen worden verwijderd. Daarnaast komt er een wijzigingsbevoegdheid zodat niet rechtstreeks gebruik kan worden gemaakt van de geboden bouwmogelijkheid. De vermelde modelresultaten (berekende getallen) zullen in dit geval meer vragen kunnen oproepen dan antwoorden geven.</p>	<p>In paragraaf 3.4 en bijlage 2 is het effect van de ongebruikte bouwtitels in relatie tot de stikstofdepositie in beeld gebracht. In dit ontwerpbestemmingsplan is de termijn waarop hiervan nog gebruik kan worden gemaakt verruimd naar 10 jaar. Gezien de aandacht die dit onderwerp heeft gekregen is het op voorhand niet te voorspellen hoeveel van deze bouwtitels ook inderdaad binnen 10 jaar worden ingevuld. Om die reden is bij de berekening uitgegaan van het volledig gebruik van alle bouwtitels.</p> <p>De kentallen die gebruikt zijn voor het invullen van het model (AERIUS) zijn de kentallen die zijn opgenomen in het rapport “De economische effecten van de stagnatie van de Programmatische Aanpak Stikstof”, (Ecorys d.d. 19 augustus 2013), opgesteld in opdracht van het IPO.</p> <p>Overigens blijkt uit de PAS dat de stikstofdepositie afkomstig van woningen niet hoeft te worden gemeld. De meldingsplicht ziet op emissies afkomstig van de industrie, landbouw en infrastructuur. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de stikstofemissie als gevolg van de bouw van woningen is meegenomen als autonome ontwikkeling en dus middels de geplande herstelmaatregelen zal worden gecompenseerd. Voor de verantwoording van het bestemmingsplan is het echter wel noodzakelijk om deze bouwtitels voor woningen mee te wegen in de berekening. Daarbij moet immers worden uitgegaan van de volledige ontwikkelruimte die het plan biedt.</p>
4	<p>In artikel 12.2.2a staat vermeld dat “ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) niet mag worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waarbij bovendien grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld worden gerealiseerd zonder archeologisch onderzoek, terwijl deze volgens het gemeentelijk archeologiebeleid dan juist niet mogen worden gebouwd. Er is hier sprake van een verschrijving en verzocht wordt dit (onderhands) aan te passen.</p>	<p>Het artikel wordt aangepast.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
5	De in artikel 10.6.1 opgenomen bevoegdheid het plan te wijzigen door na afloop van een periode van half jaar na de dag waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, de onbenutte bouwmogelijkheid van een woning te verwijderen, wordt aan de krappe kant geacht. De door de raad aangenomen motie om de termijn te verlengen naar 10 jaar, wordt afgewacht.	De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 maart 2015 besloten om de werkwijze ten aanzien van de inventarisatie en het laten vervallen van ongebruikte bouwtitels te wijzigen. Alle ongebruikte bouwtitels in de gehele gemeente worden geïnventariseerd, waarna alle eigenaren van een dergelijke bouwtitel in de gelegenheid worden gesteld om binnen 10 jaar gebruik te maken van hun recht. Na deze periode van 10 jaar komen de dan nog ongebruikte bouwtitels alsnog te vervallen. Deze werkwijze wordt ook toegepast in het bestemmingsplan Nieuw-Haamstede

Conclusie

De toelichting wordt in paragraaf 4.7.2 aangevuld met een uitsnede van de Legger Oppervlaktewaterlichamen 2012, waarop zichtbaar is welke waterlopen bescherming genieten op grond van de Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012. Artikel 12 van de regels wordt aangepast, waarna de regeling overeenkomt met het beleid.

O-4 Veiligheidsregio Zeeland

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1	Er is geen aanleiding om te adviseren, gezien de afwezigheid van risicobronnen en het ontbreken van bedrijfsbestemmingen.	

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Beantwoording inspraakreacties

1. Recreatieve verhuur van woonhuizen

Betreft reacties nrs. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72 en 73

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1.1	<p>Invoering van een verbod betekent een inkomstenderving aan verhuuropbrengsten en provisies. Deze bedragen lopen in de duizenden euro's per kalenderjaar. Vele 2^e huiseigenaren zullen hierdoor worden gedupeerd. Als het verhuurverbod gehandhaafd wordt, zullen de kosten voor velen, zoals hoge erfpachtrechten, niet langer te dragen zijn. Verbieden van verhuur betekent een grote economische dreun voor Nieuw-Haamstede met concrete gevolgen voor de lokale middenstand en de werkgelegenheid. De woningen zullen bij een verhuurverbod gedurende langere perioden leeg staan met minder investeringen en mogelijke verpaupering. De prikkel om de woningen in prima conditie te houden verval. Dit heeft direct economische gevolgen voor heel veel bedrijfstukken en de gemeente zal aanzienlijk minder toeristenbelasting kunnen innen. Nieuw-Haamstede zal veranderen in een spookdorp met alle gevolgen van dien, zoals criminaliteit en inbraken. Verder ontstaat er een sterke vermindering van de leefbaarheid door het verdwijnen van een winkelfaciliteit (supermarkt) die voor veel oudere bewoners een groot goed is.</p>	<p>Er wordt geen verhuurverbod ingevoerd. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan (Zeebad Nieuw-Haamstede, 1971) en het huidige bestemmingsplan (Bebouwde kom Nieuw-Haamstede, 2005) was recreatieve verhuur van woningen ook al niet toegestaan. Eventuele negatieve economische gevolgen ontstaan dan ook niet door dit bestemmingsplan.</p> <p>Desalniettemin zijn wij wel van mening dat in Nieuw-Haamstede sprake is van een unieke situatie. Door de grote hoeveelheid tweede woningen heeft het gebied een gemengd karakter, waar permanent wonen en recreatief verblijven nauw met elkaar verweven zijn. Niet alleen verhuurders, maar ook een grote hoeveelheid bewoners die zelf niet verhuren heeft duidelijk uitgesproken dat ze graag willen dat de recreatieve verhuur mag worden voortgezet. Met name het leefbaarheidsaspect vinden wij daarin zwaar wegen. De aanwezigheid van verblijfsrecreanten draagt immers bij aan de sociale controle en aan de werkgelegenheid. Daarom vinden wij het legitiem om de reeds bestaande recreatieve verhuur in Nieuw-Haamstede te legaliseren in het nieuwe bestemmingsplan.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1.2	<p>Het voorstel met inperkende verhuurregels voor recreatie staat haaks op het huidige economisch en recreatief beleid van de gemeente.</p>	<p>In de Nota Recreatiewoningen (2011) is vastgelegd dat er in de Kop van Schouwen, waar Nieuw-Haamstede onderdeel van uit maakt, omwille van de hoge natuurwaarden geen uitbreiding van het aantal recreatiewoningen meer plaats kan vinden. In die zin past de voorgestelde regeling in het voorontwerpbestemmingsplan dan ook in het gemeentelijke beleid. De woningen in Nieuw-Haamstede die recreatief worden verhuurd, zijn niet specifiek benoemd in de Nota Recreatiewoningen. Wel zitten de overnachtingen waarover toeristenbelasting wordt afgedragen in het totaal aan recreatieve overnachtingen, waar bij het opstellen van het beleid vanuit is gegaan. We stellen daarom dat het legaliseren van de bestaande recreatieve verhuur in Nieuw-Haamstede (zie onder 1.1) niet strijdig is met de Nota Recreatiewoningen, omdat er geen sprake is van het uitbreiden van het aantal recreatiewoningen. Dit betekent tegelijkertijd dat het niet binnen het gemeentelijk beleid past om nieuwe gevallen van recreatieve verhuur toe te staan in Nieuw-Haamstede.</p>
1.3	<p>Het is niet correct wanneer recreatieve verhuur wordt verboden. Al van oudsher vindt er recreatieve verhuur plaats. Reeds vanaf de jaren 1930 tot heden. Er zijn zelfs woningen welke sinds de jaren 60 verhuurd worden en nog steeds eigendom zijn van dezelfde families.</p>	<p>Recreatieve verhuur is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Zeebad Nieuw-Haamstede in 1971 niet meer toegestaan. Panden die vóór die datum al recreatief werden verhuurd en waarvan de verhuur sindsdien altijd heeft plaatsgevonden, vallen formeel onder het overgangsrecht. Dat wil zeggen dat alleen die panden legaal recreatief verhuurd mogen worden. Om aanspraak te kunnen maken op het overgangsrecht, moet de eigenaar aantonen dat de recreatieve verhuur al plaats vond vóór 1971 en sindsdien altijd is voortgezet. Wij beseffen dat dit gezien de lange periode een haast onmogelijke taak is, zeker wanneer panden in de tussentijd van eigenaar zijn gewisseld. Daarom hebben we onderzoek gedaan naar de totale omvang van recreatieve verhuur in Nieuw-Haamstede in 2014. Dat geeft in ieder geval een actueel overzicht van de panden die recreatief verhuurd worden. Hieruit is gebleken dat er 36 panden zijn waarover in 2014 toeristenbelasting is afgedragen. In het ontwerpbestemmingsplan hebben we voor deze panden een regeling opgenomen, waarmee de bestaande recreatieve verhuur wordt gelegaliseerd. Adressen waar in 2013 en 2014 ook recreatieve verhuur plaats heeft gevonden, maar die niet bij ons bekend zijn, komen ook voor legalisatie in aanmerking. In dat geval zal de eigenaar moeten aantonen dat er daadwerkelijk recreatieve verhuur plaats heeft gevonden en nog steeds vindt.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1.4	<p>Als motief tot handhaving van het verbod op verhuur van woning wordt aangevoerd dat het verhuren, in elk geval elders in de gemeente, disharmonie tot gevolg heeft tussen bewoners en huurders. Uit contact met bewoners uit het Oostenrijkse Dorp is op geen enkele wijze de indruk ontstaan dat er sprake is van disharmonie. Dit werd desgevraagd bevestigd op de inspraakavond. Verzocht wordt dit aangevoerde motief te schrappen of te staven door een onderzoek door de gemeente naar het al dan niet bestaan van enige ergernis van bewoners over de huidige verhuurpraktijk. De sfeer van het Oostenrijkse dorp met de tweede woningen kan op geen enkele manier worden vergeleken met de sfeer van een commercieel opgezet park met vakantiewoningen, zoals die in de gemeente voorkomen. Verzocht wordt handhavend op te treden wanneer het verbod gehandhaafd wordt. Als nadeel van handhaving wordt genoemd het feit dat in het Oostenrijkse Dorp een aantal woningen geruime tijd leeg staan met een nadelig effect op de sociale veiligheid.</p>	<p>De regeling in het bestemmingsplan betreft een zelfde regeling voor geheel Nieuw-Haamstede. De recreatieve verhuur beperkt zich immers niet alleen tot het Oostenrijkse Dorp, maar komt in heel Nieuw-Haamstede voor. Er zijn, getuige de inspraakreacties op het bestemmingsplan, wel bewoners die overlast ondervinden van de recreatieve verhuur. Ook is er in het verleden naar aanleiding van klachten door bewoners handhavend opgetreden tegen recreatieve verhuur in de Jasmijnlaan, waarna de verhuur op het betreffende perceel is beëindigd.</p> <p>Door legalisatie van de bestaande verhuur (zie eerdere beantwoordingen onder 1.1 tot en met 1.3) ontbreekt het ons in de toekomst aan juridische middelen om handhavend op te treden, wanneer door recreatieve verhuur alsnog overlast ontstaat. Belanghebbenden die wel bezwaar hebben tegen deze legalisatie, kunnen dit kenbaar maken in de zienswijzeprocedure tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
1.5	<p>Het verbod tast op onaanvaardbare wijze de eigendomsrechten aan van de woningbezitter. De in de loop der jaren ontstane verhuurrechten van de woningbezitter gaan teniet met zeer negatieve gevolgen voor de eigenaren.</p>	<p>Zoals reeds vermeldt in de beantwoording onder 1.1 is recreatieve verhuur in Nieuw-Haamstede al sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Zeebad Nieuw-Haamstede in 1971 niet meer toegestaan. Woningbezitters in Nieuw-Haamstede kunnen alleen aanspraak maken op verhuurrechten, wanneer zij kunnen aantonen dat de verhuur daarvoor al bestond en sindsdien onafgebroken is voortgezet (overgangsrecht, zie ook 1.3).</p>
1.6	<p>De angst voor commercie is ongegrond. Een groot deel van de woningen wordt verhuurd via BHVK. Het is onduidelijk op grond waarvan wordt aangenomen dat er ruimte is voor commercie. Gevraagd wordt of er onderzoek heeft plaatsgevonden naar de kans op nieuwe toetreders in deze kleine verhuurmarkt.</p>	<p>Er is bij de gemeente geen angst voor commercie. BHVK is bovendien ook een commerciële partij. Feit is dat het bestemmingsplan niet kan regelen door en aan wie een woning recreatief verhuurd wordt. Sturing daarin door de gemeente is niet mogelijk wanneer recreatieve verhuur wordt toegestaan.</p>
1.7	<p>Er bestaat reeds lang een gedoogbeleid ten aanzien van verhuur. Het is niet meer dan redelijk om dit jarenlange gedogen in overeenstemming te brengen met de realiteit in plaats van de realiteit aan te passen aan beleid dat nooit is gehandhaafd.</p>	<p>Zie eerdere beantwoordingen.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1.8	<p>Verhuur zou op gespannen voet staan met de woonfunctie. Afgevraagd wordt waaruit dit blijkt. Deze stelling staat in schril contrast met de huidige situatie, welke laat zien dat dit prima samen kan gaan. In vele gemeenten is juist het planologisch beleid er op gericht om wonen en recreëren te combineren, teneinde de vitaliteit te verhogen.</p>	<p>Binnen de gemeente is meer dan eens gebleken dat recreatieve verhuur van woningen die zijn gelegen tussen permanent bewoonde woningen tot overlastsituaties kan leiden. Met enige regelmaat wordt ons gevraagd daar handhavend tegen op te treden, omdat permanente bewoners onevenredig veel overlast hebben van steeds wisselende vakantievierende gezelschappen in naastgelegen woningen. Zij worden daardoor ernstig in hun woongenot belemmerd. Dit is in het verleden ook voorgekomen in Nieuw-Haamstede.</p> <p>In de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) zijn richtafstanden opgenomen die worden aangehouden tussen woningen en bedrijven, om overlastsituaties te voorkomen. Hierin is voor een recreatiewoningenterrein een richtafstand van 50 meter opgenomen, als minimale te hanteren afstand tussen een recreatiewoningenterrein en een woning van derden. Dit heeft met name te maken met het voorkomen van geluidsoverlast. De situatie in Nieuw-Haamstede is in zoverre anders, dat hier geen sprake is van een recreatiewoningenterrein maar van verspreid gelegen individuele recreatiewoningen. In dezelfde brochure is een afstand van 10 meter opgenomen als richtafstand tussen een recreatieve logiesfunctie en een woning van derden. Aan deze afstand wordt door de omvang van de percelen in de meeste bestaande gevallen voldaan.</p> <p>Bij een verdere toename van het aantal adressen waarop recreatieve verhuur plaatsvindt, zal de ruimtelijke uitstraling van Nieuw-Haamstede als woonkern echter steeds verder onder druk komen te staan. Een verdere toename van recreatieve verhuur staan wij dan ook niet toe.</p>
1.9	<p>Door het voorgestelde verbod is het de bedoeling dat de verhuur op vakantieparken wordt gestimuleerd. Marktwerving zou meer op zijn plaats zijn. In plaats van het onmogelijk maken van verhuur van woningen, dient het planologisch beleid er op te worden gericht de vakantieparken meer te faciliteren en ondersteunen in hun aantrekkende werking.</p>	<p>Wij herkennen ons niet in deze stelling. Het niet toestaan van recreatieve verhuur van woningen staat volkomen los van ons beleid ten aanzien van vakantieparken.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
1.10	De inhoud en systematiek van het nieuwe bestemmingsplan sluiten niet aan op het door de gemeente kenbaar gemaakte en gewenste ruimtelijk beleid voor Nieuw-Haamstede. Het is reeds jarenlang gemeentelijk beleid toe te staan dat de bestaande woningen zowel voor permanente als voor recreatieve bewoning worden gebruikt. Uit de toelichting en consoliderend karakter van het nieuwe bestemmingsplan blijkt dit burgemeester en wethouders dit beleid niet wensen te wijzigen. Uitgaande van dit beleid mogen eigenaren verwachten dat deze beide gebruiksvormen in het bestemmingsplan worden opgenomen en daarmee positief worden bestemd.	Recreatief gebruik van een woning wordt in het nieuwe bestemmingsplan, net als in het geldende bestemmingsplan, toegestaan in de vorm van een tweede woning voor eigen gebruik. Er wijzigt in die zin niets aan de uitgangspunten voor deze bestemming.
1.11	Invoering van een verbod tot recreatieve verhuur is in strijd met gemeentelijk beleid, zoals "Schouwen-Duiveland kiest voor recreatie, visie 2011-2040" (Tij van de toekomst)	Er wordt geen verhuurverbod ingevoerd. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan (Zeebad Nieuw-Haamstede, 1971) en het huidige bestemmingsplan (Bebouwde kom Nieuw-Haamstede, 2005) was recreatieve verhuur van woningen ook al niet toegestaan. Wij zien ook niet in op welke wijze dit beleid strijdig zou zijn met ons geldende beleid.
1.12	Er worden relatief weinig recreatiewoningen aangeboden voor groepen groter dan 6 personen (driegeraties), omdat er op de reguliere recreatieterreinen niet groter mag worden gebouwd dan 85 m2. In Nieuw-Haamstede zijn er vaak grote woningen op grote kavels welke geschikt zijn voor meer dan 6 personen. Het is dan ook een zwak punt om nu een verbod in te gaan voeren.	Uit de gegevens van de toeristenbelasting blijkt dat er in Nieuw-Haamstede nauwelijks woningen worden verhuurd aan meer dan 6 personen tegelijk. Bovendien vinden wij het niet wenselijk om nieuwe groepsaccommodaties te realiseren in een woongebied. Voor nieuwe groepsaccommodaties hanteren wij een minimale afstand van 50 meter tot de dichtstbijzijnde woning van derden, om geluidsoverlast te voorkomen.

Conclusie

Nieuw-Haamstede is primair een woonkern, waar tot op zekere hoogte ook recreatief verblijf plaatsvindt zonder dat dit als storend wordt ervaren. Veel bewoners ervaren de huidige situatie juist als positief voor de leefbaarheid. In de bestaande situatie is er sprake van een maatschappelijk geaccepteerd evenwicht tussen permanente bewoning en recreatieve verhuur. De ontstaansgeschiedenis van Nieuw-Haamstede is de directe aanleiding voor het ontstaan van deze bijzondere en unieke ruimtelijke situatie. De stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Haamstede met vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen op grote groene percelen draagt daar zeker aan bij. Naar aanleiding van de inspraakreacties nemen wij ons derhalve voor de reeds bestaande recreatieve verhuur van woningen in Nieuw-Haamstede te legaliseren. Uitbreiding van het aantal woningen dat recreatief verhuurd wordt is evenwel in strijd met het gemeentelijke beleid. Bovendien kan daardoor het op dit moment aanwezige evenwicht tussen permanente bewoning en recreatieve verhuur verstoord worden ten nadele van de permanente bewoners. Om die redenen wordt een verdere toename van recreatieve verhuur van woningen niet toegestaan.

De inspraakreacties leiden tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- In de toelichting zullen enkele aanpassingen worden gedaan ten aanzien van de recreatieve verhuur van woningen. Bestaande recreatieve verhuur wordt in principe gelegaliseerd. Er wordt daartoe onder andere een lijst opgenomen van reeds bestaande en bij de gemeente bekende adressen waar recreatieve verhuur op dit moment plaatsvindt.
- In de regels wordt een regeling opgenomen waarmee op deze adressen de recreatieve verhuur wordt toegestaan.

- Op de verbeelding wordt op deze adressen een aanduiding opgenomen die verwijst naar deze regeling.

2. Handhaven verbod recreatieve verhuur van huizen met een recreatieve bestemming

Betreft reacties nrs. 13, 22 en 63

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
2.1	In de Klaverlaan wordt regelmatig een woning verhuurd waarvan overlast wordt ondervonden. Het geeft iedere keer opnieuw een onrustig gevoel wanneer er weer nieuwe huurders komen die mogelijk overlast kunnen veroorzaken voor de omgeving. Uit gesprekken met diverse bewoners is gebleken dat luidruchtige huurders een probleem vormen. Overlast wordt ook veroorzaakt door auto's met te hoge snelheden en ongewenst parkeergedrag van huurders. Verzocht wordt recreatieve verhuur te verbieden/te beheersen en op te treden tegen overlast.	Wanneer u overlast ondervindt van recreatieve verhuur van een woning die daar niet toe is bestemd, kunt u dit melden bij onze Servicelijn via telefoonnummer (0111) 452 111 of het meldingsformulier op onze website. Zonder een dergelijk verzoek kunnen wij niet optreden. Overigens is er bij de gemeente geen adres aan de Klaverlaan bekend waarover toeristenbelasting wordt afgedragen. De recreatieve verhuur van dit perceel wordt dan ook niet gelegaliseerd in het ontwerpbestemmingsplan. Parkeer- en verkeersovertredingen hebben geen relatie met het bestemmingsplan.
2.2	Een duidelijke raadpleging over de inspraakreactie van de Belangenvereniging Nieuw-Haamstede met de leden van de vereniging op de zitting van 11 november 2014 heeft niet plaatsgevonden. De mening van de vereniging is niet de mening van alle leden.	Wij beseffen dat de Belangenvereniging Nieuw-Haamstede niet namens alle leden spreekt.
2.3	Gevraagd wordt of het nog steeds mogelijk is om een 2 ^e woning om te zetten naar een recreatiewoning, zoals nu ook in het geldende bestemmingsplan mogelijk is.	We maken onderscheid tussen het gebruik van een woning als '2 ^e woning voor eigen gebruik' en het 'verhuren van een woning voor wisselend recreatief verblijf'. Iedere woning (met een bestemming Wonen of Wonen – Landhuis) mag gebruikt worden als tweede woning voor eigen gebruik. Dat is ook al het geval in het nu geldende bestemmingsplan. Dit geldt vanaf 1 juli 2015 bovendien voor geheel Schouwen-Duiveland, na het van rechtswege vervallen van de Gebruiksverordening Tweede woningen (2006). Het is echter niet toegestaan om een (2 ^e) woning als recreatiewoning te verhuren voor wisselend recreatief verblijf, zonder dat dit in het bestemmingsplan is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn wij wel voornemens om de reeds bestaande recreatieve verhuur te legaliseren. Zie hiervoor de beantwoording onder 1. <i>Recreatieve verhuur van woonhuizen</i> .

Conclusie

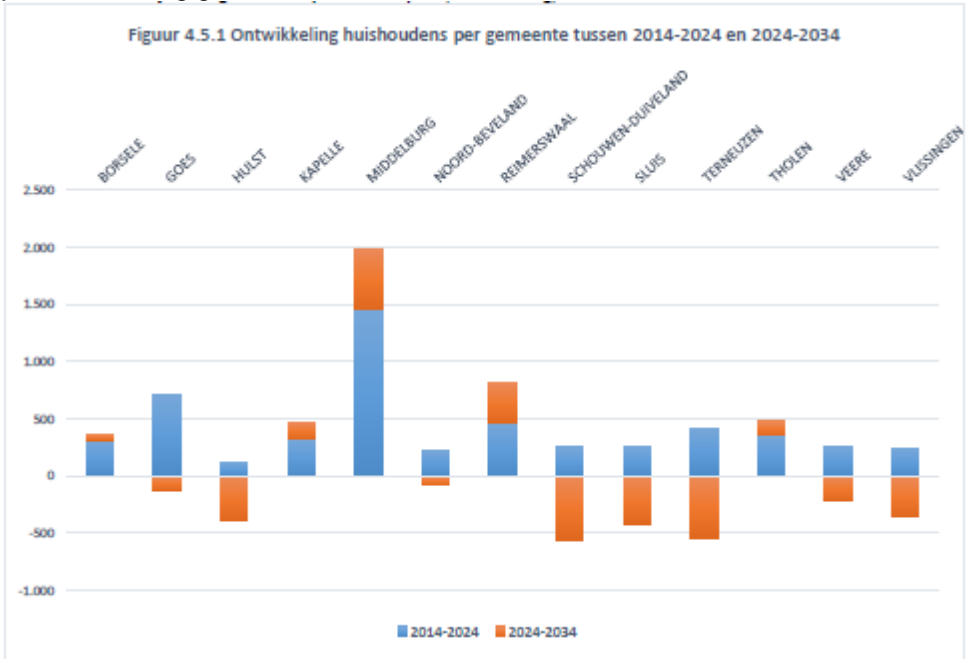
De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Verwijderen ongebruikte bouwmogelijkheid woning (wijzigingsbevoegdheid)

Betreft reacties nrs 1, 2, 3, 4, 8, 12, 18, 19, 21, 26, 27, 31, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 64, 65, 66, 68 en 70

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
3.1	<p>Met de wijzigingsbevoegdheid wordt beoogd de verborgen woningbouwplancapaciteit terug te dringen, omdat gevreesd wordt voor onbalans op de woningmarkt. Deze vrees is echter volstrekt ongegrond. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen enkele reden aanwezig om zich tegen deze wijzigingsbevoegdheid te verzetten. Verwezen wordt naar het krimp- en woningmarktbeleid van de rijksoverheid, provincie Zeeland en de gemeente. In de gemeentelijke woonvisie 2013-2022 wordt de westkust omschreven als een gebied waar volop kansen zijn. Door de aantrekkelijkheid van dit woonmilieu, ook voor de lokale behoefte, is er nog ruimte om extra woningen toe te voegen aan de woningenvoorraad in deze omgeving.</p>	<p>In onze Woonvisie 2013-2022 is onderscheid gemaakt tussen drie woonmilieus: 'wonen aan de kust', 'dorps wonen' en 'Zierikzee'. Nieuw-Haamstede behoort tot het woonmilieu 'wonen aan de kust'. In de diverse kernen in dit woonmilieu is krimp van het aantal huishoudens al aan de orde of volgt dit naar verwachting binnen enkele jaren. Dit beeld is onlangs herbevestigd met de publicatie van de 'Bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2014' door de Provincie Zeeland. Hieruit blijkt dat de nieuwste huishoudensprognoses inmiddels nog verder naar beneden zijn bijgesteld ten opzichte van de prognoses die als uitgangspunt dienden voor onze Woonvisie. Wij zien hier voldoende reden in om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening maatregelen te nemen in de woningbouwplancapaciteit als geheel. In een effectief maatregelenpakket horen ook maatregelen ten aanzien van de ongebruikte bouwtitels.</p>
3.2	<p>Opgevallend is dat de eilandelijke woningmarktafspraken zijn opgesteld zonder de "verborgen" particuliere bouwtitels daarbij te betrekken. De gemeente heeft uitsluitend een inventarisatie gemaakt wat de plancapaciteit is van de "commerciële nieuwbouw", maar heeft nagelaten om voor de gehele gemeente in kaart te brengen hoeveel "verborgen" particuliere bouwtitels er zijn en op welke type ontwikkeling zij betrekking hebben. Dat is een volstrekt onvoldoende basis voor het maken van deugdelijke en afgewogen keuzes omtrent het terugdringen van plancapaciteit. Dit betekent dat de keuze om alle ongebruikte bouwtitels te schrappen, niet op zorgvuldig onderzoek berust en alleen om deze reden al onrechtmatig is.</p>	<p>In de Woonvisie is geconcludeerd dat de plancapaciteit niet in evenwicht was met de woningbehoefte. In de regionale woningmarktafspraken is een eerste start gemaakt met het meer in evenwicht brengen van de plancapaciteit en de woningbehoefte door projecten van de projectenlijst af te voeren of kwantitatief en kwalitatief bij te stellen. In de regionale woningmarktafspraken is bovendien geconcludeerd dat er nog een verborgen woningbouwplancapaciteit is, waarvoor de benodigde maatregelen nog moesten worden onderzocht. Het college heeft in de notitie 'Aanpak verborgen woningbouwplancapaciteit' beschreven op welke wijze deze zal worden benaderd. Deze notitie is inmiddels op 26 maart 2015 in gewijzigde vorm vastgesteld door de gemeenteraad. Het is ons niet duidelijk waarom een dergelijke aanpak onzorgvuldig en onrechtmatig zou zijn.</p>
3.3	<p>Het is opmerkelijk dat de gemeente ongeveer twee jaar geleden nog een postzegelbestemmingsplan heeft vastgesteld voor Strandweg 21, waarbij toestemming is gegeven voor de bouw van twee landhuizen op dit perceel. Het is onacceptabel dat nu tot een diametraal andere keuze wordt gekomen en de bouwtitels voor dit perceel en andere percelen worden verwijderd.</p>	<p>De inzichten en omstandigheden veranderen met de jaren. Het betreffende bestemmingsplan is in december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling van de Woonvisie 2013-2022 (juni 2013) en de Regionale woningmarktafspraken Schouwen-Duiveland (maart 2014) geldt een ander beleidskader. Bestaande ongebruikte bouwtitels worden niet langer voortdurend in stand gelaten, maar zullen na verloop van tijd worden ingetrokken. Dit geldt ook voor de bouwtitels op de Strandweg 21. Overigens was in het voorontwerpbestemmingsplan nog geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen op dit perceel. Deze zal in navolging van de (ontwerp)structuurvisie 'Ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen' in het ontwerp wel worden toegevoegd.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
3.4	<p>Er is aanleiding voor een gemeentelijke toets of haar woningmarkt beleid nog wel voldoende actueel is. Schouwen-Duiveland is immers door het rijk aangemerkt als anticipeergebied. In het TMR (de reflectie op het krimpbeleid) is onlangs geconcludeerd dat anticipeergebieden niet eenzelfde aanpak behoeven als krimpgebieden, omdat de gevreesde huishoudensdaling uitblijft. De prognose uit 2012 waarop in de Stec-rapportage de conclusie wordt gebaseerd dat Schouwen-Duiveland in de toekomst huishoudensdaling kan verwachten, moet daarom opnieuw worden gezien. Dit geldt eveneens voor het daarop gebaseerde gemeentelijk beleid en de afspraken daaruit voortvloeiend met de provincie.</p>	<p>Er is voor Schouwen-Duiveland in de prognoses geen sprake van een huishoudensdaling, maar van een lichte stijging in de komende 10 jaar. Pas daarna wordt een daling verwacht. Uit de 'Bevolkings- en huishoudensprognoses Zeeland 2014', die op 6 januari 2015 zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland, blijkt echter dat de huishoudensstijging in de komende 10 jaar voor Schouwen-Duiveland waarschijnlijk nog kleiner en de huishoudingsdaling in de 10 jaar daarna nog groter wordt dan in 2012 was voorzien.</p>



(bron: 'Bevolkings- en huishoudensprognoses Zeeland 2014'; provincie Zeeland; <http://www.zeeland.nl/digitaalarchief/zeel1500047>)

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
3.5	<p>In het voorontwerp wordt geen enkele motivering gegeven voor het schrappen van de particuliere bouwtitels. De belangen van de betrokken particuliere grondeigenaren worden hiermee volstrekt genegeerd en vormen slechts het sluitstuk van een gemeentelijke rekensom. De grondeigenaren kunnen zich daarbij niet geheel aan de indruk onttrekken dat de gemeente de particuliere bouwtitels niet heeft meegenomen in het onderzoek naar de plancapaciteit, omdat zij haar eigen gronduitgifte ten behoeve van nieuwbouw zoveel mogelijk op peil wil houden.</p>	<p>In de toelichting is in paragraaf 2.6 aandacht besteed aan het gemeentelijke woonbeleid, zoals dat in de Woonvisie 2013-2022 is verwoord. Tevens is aandacht besteed aan de regionale woningmarktafspraken en de notitie 'Aanpak verborgen woningbouwplancapaciteit', waarmee uitvoering wordt gegeven aan het woonbeleid. Terugdringen van woningbouwplancapaciteit is noodzakelijk om de balans op de woningmarkt en daarmee ook de leefbaarheid van de diverse kernen in de gemeente te kunnen behouden. De gemeente stelt op alle fronten de woningbouwplanning naar beneden bij: in eigen plannen, in plannen van projectontwikkelaars en bij particuliere bezitters van bouwkelevs.</p>
3.6	<p>Door het schrappen van de bouwtitels zullen de grondeigenaren forse financiële schade lijden en als gevolg hiervan zal er een aantal forse planschadeclaims worden ingediend.</p>	<p>Wij sluiten niet uit dat grondeigenaren financiële schade zullen leiden. Dit is echter een onvermijdelijk gevolg van de grote overplanning in relatie tot de actuele huishoudensprognoses. Ook zonder ingrijpen van de gemeente zal financiële schade ontstaan. Bovendien wordt iedere eigenaar van een ongebruikte bouwtitel in de gelegenheid gesteld om alsnog gebruik te maken van zijn of haar bouwtitel. Van onvoorziebare planschade is dan ook geen sprake.</p>
3.7	<p>Er is sprake van een aanzienlijk waardeverlies van de grond. De waarde van de bouwkevel loopt ernstig terug als de bouwtitel komt te vervallen. Hiermee zal een deel van de oudedags- voorziening (pensioen) wegvallen. Verder zal de voorgestelde bouwplicht een waardedaling betekenen op de prijzen van het bestaande woningaanbod binnen Nieuw-Haamstede.</p>	<p>Wij sluiten niet uit dat grondeigenaren financiële schade zullen leiden. Dit is echter een onvermijdelijk gevolg van de grote overplanning in relatie tot de actuele huishoudensprognoses. Ook zonder ingrijpen van de gemeente zal financiële schade ontstaan.</p> <p>De gemeente legt geen bouwplicht op, maar stelt eigenaren in de gelegenheid om nog gebruik te maken van hun bestaande bouwtitel. Dat recht hadden ze de afgelopen jaren ook al. De maatregel heeft in die zin dan ook geen negatieve invloed op de prijzen van bestaande woningen, de betreffende kelevs konden immers altijd al bebouwd worden.</p>
3.8	<p>Wanneer de gemeente de wijzigingsbevoegdheid zal handhaven, dient er een redelijke termijn te worden gehanteerd die op zijn vroegst ingaat op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Gelet op het feit dat de bouwtitels al zo lang bestaan en gelet op de problematische omstandigheden van financiering van woningbouw, is er alle aanleiding om de bouwtitels gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) te handhaven.</p>	<p>De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 maart 2015 besloten om de werkwijze ten aanzien van de inventarisatie en het laten vervallen van ongebruikte bouwtitels te wijzigen. Alle ongebruikte bouwtitels in de gehele gemeente worden geïnventariseerd, waarna alle eigenaren van een dergelijke bouwtitel in de gelegenheid worden gesteld om binnen 10 jaar gebruik te maken van hun recht. Na deze periode van 10 jaar komen de dan nog ongebruikte bouwtitels alsnog te vervallen. Deze werkwijze wordt ook toegepast in het bestemmingsplan Nieuw-Haamstede.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
3.9	Er ontstaat rechtsongelijkheid tussen de grondeigenaren in de verschillende plangebieden op het eiland. De ongemotiveerde keuze om per bestemmingsplan bouwtitels te gaan schrappen, betekent dat de grondeigenaren eerder hun bouwtitel kwijt zijn dan elders. Dit is strijd met het rechtsbeginsel.	De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 maart 2015 besloten om de werkwijze ten aanzien van de inventarisatie en het laten vervallen van ongebruikte bouwtitels te wijzigen. Alle ongebruikte bouwtitels in de gehele gemeente worden geïnventariseerd, waarna alle eigenaren van een dergelijke bouwtitel in de gelegenheid worden gesteld om binnen 10 jaar gebruik te maken van hun recht. Na deze periode van 10 jaar komen de dan nog ongebruikte bouwtitels alsnog te vervallen. Deze werkwijze wordt ook toegepast in het bestemmingsplan Nieuw-Haamstede.
3.10	Er dient een deugdelijk onderzoek plaats te vinden wat betreft het schrappen van de particuliere bouwtitels in het kader van het woningmarktbeleid. Wanneer dit plaatsvindt, wordt direct duidelijk dat de betreffende bouwtitels geen onbalans zullen veroorzaken op de lokale woningmarkt en er geen reden is voor het schrappen van de bouwmogelijkheden via de wijzigingsbevoegdheid.	Terugdringen van woningbouwplancapaciteit is noodzakelijk om de balans op de woningmarkt en daarmee ook de leefbaarheid van de diverse kernen in de gemeente te kunnen behouden. De gemeente stelt op alle fronten de woningbouwplanning naar beneden bij: in eigen plannen, in plannen van projectontwikkelaars en bij particuliere bezitters van bouw kavels.
3.11	De eigendom van de kavels berust bij particulieren, hetgeen betekent dat er naar behoefte wordt gebouwd op een tijdstip waarop dat opportuun is voor de betreffende grondeigenaar. Dit feit alsmede het feit dat veel van de nieuw te realiseren woningen als tweede woning zullen worden gebruikt, brengt met zich mee dat er geen sprake is van concurrentie met de andere nieuwbouwwoningen op het eiland. Van een onbalans op de woningmarkt, dan wel leegstand of verpaupering, kan geen sprake zijn.	In een bestemmingsplan worden bestemmingen opgenomen, waarvan realisatie binnen de planperiode verwacht wordt. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om gronden warm te houden. De gemeente heeft voor het gehele grondgebied woonbeleid vastgesteld. Hieruit blijkt dat maatregelen wel degelijk nodig zijn om onbalans te voorkomen. Zonder maatregelen dreigt wel degelijk leegstand en verpaupering op Schouwen-Duiveland. Het woonbeleid is er op gericht om leegstand en verpaupering in alle kernen tegen te gaan. Daar zijn ook maatregelen in Nieuw-Haamstede voor nodig.
3.12	Door het intrekken van bouwtitels bestaat het risico van omgekeerd effect. Men gaat snel bouwen met als gevolg een veel te grote druk op de infrastructuur in Nieuw-Haamstede en het risico van "rommelbebouwing".	Het bestemmingsplan en de Welstandsnota bieden de kaders waarbinnen nieuwbouw kwantitatief en kwalitatief gerealiseerd kan worden. Het intrekken van bouwtitels is daarop niet van invloed.
3.13	Gevraagd wordt of er ooit in Nieuw-Haamstede een verpauperd en/of braakliggend terrein is aangetroffen.	Er zijn in Nieuw-Haamstede diverse onbebouwde percelen. Doordat deze vrijwel zonder uitzondering in gebruik zijn als tuin bij een andere woning of volledig zijn begroeid met houtopstanden, worden deze niet als verpauperd of braakliggend ervaren.

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
3.14	Als gevolg van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, zal een flink aantal percelen op korte termijn te koop worden aangeboden. Dit zal tot een lagere prijs leiden. Door de termijn voor indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning te verlengen, kan dit worden voorkomen.	De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 maart 2015 besloten om de werkwijze ten aanzien van het laten vervallen van ongebruikte bouwtitels te wijzigen. Alle ongebruikte bouwtitels in de gehele gemeente zijn inmiddels geïnventariseerd en benoemd in een (ontwerp)structuurvisie 'Ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen', waarin alle eigenaren van een dergelijke bouwtitel in de gelegenheid worden gesteld om binnen 10 jaar gebruik te maken van hun recht. Na deze periode van 10 jaar komen de dan nog ongebruikte bouwtitels alsnog te vervallen. Deze werkwijze wordt ook toegepast in het bestemmingsplan Nieuw-Haamstede.
3.15	Gevraagd wordt op blz. 14 van de Bijlagen bij de toelichting (onderscheid naar woonmilieu/wonen aan de kust) Nieuw-Haamstede toe te voegen. Dit geeft recht aan de uitzonderlijke positie welke Nieuw-Haamstede inneemt en waarnaar dient te worden gehandeld.	Hetgeen hier is weergegeven is een samenvatting van vastgesteld beleid. Dit beleid staat nu niet ter discussie. In de Woonvisie 2013-2022 is Nieuw-Haamstede niet apart genoemd. Het beleid voor Wonen aan de kust is van toepassing op het gehele gebied, ook voor Nieuw-Haamstede.
3.16	In de toelichting wordt een getal van 26 bouwkavels vermeld. Op basis van het bijgevoegde beeldmateriaal zijn de bouwtitels geteld en is geconcludeerd dat er sprake is van 24 vrije bouwkavels.	Er zijn op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan 26 vlakken te onderscheiden waarmee een wijzigingsbevoegdheid is toegekend. Dit betreffen allemaal wijzigingsbevoegdheden waarmee een bouwtitel kan worden ingetrokken. De wijzigingsbevoegdheden voor Esdoornweg 1 en Wilgenweg 2 zijn in het ontwerpbestemmingsplan ingetrokken. Hier bleek al wel een woning aanwezig te zijn. Op Strandweg 21 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, omdat hier bestemmingsplanmatig twee woningen kunnen worden gebouwd, terwijl er maar één gerealiseerd is.
3.17	Blz. 56, paragraaf 6.1, vermeldt het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Afgevraagd wordt of hieronder geen bouwtitels vallen.	Percelen met een ongebruikte bouwtitel zijn niet in gebruik waarvoor ze bestemd zijn, namelijk het bouwen van een woning. Het bestaande gebruik (bijvoorbeeld als tuin of als bosperceel) kan binnen de regels van het bestemmingsplan worden voortgezet, ook als er geen bouwtitel meer op het perceel rust.
3.18	Gevraagd wordt welke criteria en termijnen de gemeente gaat hanteren bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en te bevestigen dat er op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zolang er bouwgrond gedurende een redelijke termijn te koop staat. Gevraagd wordt of recht bestaat op vergoeding van planschade na toepassing wijzigingsbevoegdheid.	De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 maart 2015 besloten om de werkwijze ten aanzien van de inventarisatie en het laten vervallen van ongebruikte bouwtitels te wijzigen. Alle ongebruikte bouwtitels in de gehele gemeente worden geïnventariseerd, waarna alle eigenaren van een dergelijke bouwtitel in de gelegenheid worden gesteld om binnen 10 jaar gebruik te maken van hun recht. Na deze periode van 10 jaar komen de dan nog ongebruikte bouwtitels alsnog te vervallen. Deze werkwijze wordt ook toegepast in het bestemmingsplan Nieuw-Haamstede. De termijn van 10 jaar wordt in principe niet verlengd, ook niet als het perceel nog te koop staat. Wij verwachten niet dat er recht op planschadevergoeding ontstaat als gevolg van deze werkwijze.

Conclusie

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 maart 2015 besloten om de werkwijze ten aanzien van de inventarisatie en het laten vervallen van ongebruikte bouwtitels te wijzigen. Alle ongebruikte bouwtitels in de gehele gemeente worden geïventariseerd, waarna alle eigenaren van een dergelijke bouwtitel in de gelegenheid worden gesteld om binnen 10 jaar gebruik te maken van hun recht. Hiertoe is de (ontwerp)structuurvisie 'Ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen' in procedure gebracht. De termijn van 10 jaar gaat in vanaf de vaststelling van die structuurvisie. Na deze periode van 10 jaar komen de dan nog ongebruikte bouwtitels alsnog te vervallen. Deze werkwijze wordt ook toegepast in het bestemmingsplan Nieuw-Haamstede. Concreet betekent dit voor het ontwerpbestemmingsplan dat de wijzigingsbevoegdheden op de verbeelding aanwezig blijven, maar dat daar in de regels een minimale uitvoeringstermijn van 10 jaar na datum van vaststelling van de structuurvisie wordt verbonden.

Er is gebleken dat er op het perceel Esdoornweg 1 en Wilgenweg 2 al wel woningen aanwezig zijn. De wijzigingsbevoegdheden voor deze percelen worden daarom van de verbeelding verwijderd. Op Strandweg 21 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. De toelichting wordt hier eveneens op aangepast.

De overige genoemde argumenten en reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Artikel 10 Wonen en artikel 11 Wonen-Landhuis.

Betreft reacties nrs 5, 11, 18, 19, 21, 26, 27, 37, 47, 48, 49, 58, 60 en 61

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
4.1	Niet ingestemd kan worden met artikel 10.2.2 sub g, waarbij de minimale afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrens wordt teruggebracht tot 3 meter, met artikel 10.4.1, sub b om te afstand te verkleinen tot 1 meter van de zijdelingse perceelgrens en met artikel 10.2.2, sub j waarbij de maximale hoogte van de woningen wordt verhoogd naar 10 meter. Het gevolg van een kortere afstand bouwen van woningen, zal als gevolg hebben dat de aantrekkelijkheid van het woonmilieu en de unieke belevingswaarde verloren zal gaan. Afgevraagd wordt wat de redenen zijn om de regels te verruimen.	In het nog geldende bestemmingsplan is binnen de woonbestemming een onderscheid gemaakt tussen vrijstaande woningen met de nadere aanduiding 1, 2 en 3, 4. De minimale afstand tussen woningen en de perceelsgrens met de aanduiding 1 en 2 bedraagt 3 meter. Voor woningen met de aanduiding 3 en 4 bedraagt de afstand minimaal 5 meter. Voor alle woningen geldt dat deze afstand met een vrijstelling verminderd kan worden tot minimaal 1 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan is de minimale afstand tot de perceelsgrens voor alle vrijstaande woningen binnen deze bestemming vastgesteld op 3 meter. Ook is de bevoegdheid opgenomen om deze minimale afstand terug te brengen tot 1 meter. De reden om voor een deel van de woningen de minimale afstand terug te brengen van 5 naar 3 meter, is dat de omvang van de kavel dan wel de kavelbreedte van de woningen waarvoor nu nog een grotere afstandsmaat geldt, niet wezenlijk verschillen van de overige vrijstaande woningen. Een doorslaggevend ruimtelijk verschil tussen de woningen om het onderscheid te handhaven is er niet. Verder bedraagt de feitelijk aanwezige afstand op diverse percelen met de nadere aanduiding 3 en 4 reeds minder dan 5 meter. De regeling met de maximale (bouw)hoogtes van woningen is in het voorontwerpbestemmingsplan gelijk aan die in het geldende plan.

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
4.2	<p>Niet ingestemd kan worden met regels voor landhuizen (artikel 11), zoals afstanden tot zijdelingse perceelgrens, goot- en bouwhoogte en dakhelling. Dit geldt eveneens voor de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels. Afgevraagd wordt wat de reden is om straks hoger en groter te kunnen gaan bouwen. Het nu geldende bestemmingsplan biedt voldoende kansen passende landhuizen te bouwen. Hoogbouw zal het rustieke en natuurlijke karakter van Nieuw-Haamstede gaan veranderen.</p>	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de maximale goot- en bouwhoogte voor landhuizen gelijk aan de regeling uit het geldende bestemmingsplan. De maximale dakhelling is verruimd van 55° naar 60°. Dit is een gangbare hellingshoek voor daken. Omdat ook de maximale bouwhoogte is vastgesteld, heeft een grotere hellingshoek daar geen invloed op. In de mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels is er wel sprake van een significant verschil met het geldende bestemmingsplan, in die zin dat in het voorontwerpbestemmingsplan een regeling is opgenomen om een grotere goothoogte tot maximaal 7 meter te kunnen realiseren, terwijl in het geldende bestemmingsplan maximaal 4,30 meter mogelijk is. Deze regeling is in het voorontwerp overgenomen uit de 'Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden 2012'. Deze beleidsregels zijn onlangs echter gewijzigd, waarmee deze afwijkingmogelijkheid is komen te vervallen. In het bestemmingsplan is de afwijkingmogelijkheid dan ook niet langer opgenomen.</p>
4.3	<p>Ten aanzien van de nieuwe regelgeving voor erfafscheidingen, wordt gewezen op de noodzaak van het vermijden van herten en reeën in de tuinen. Deugdelijke erfafscheidingen kunnen het gevaar van tekenbeten aanzienlijk terugdringen. Gevraagd wordt of daarmee bij de nieuwe regelgeving rekening is gehouden.</p>	<p>Bij het opstellen van de bouwregels voor erfafscheidingen heeft het kunnen vermijden van herten en reeën in tuinen geen rol gespeeld. Erfafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte. Hogere (gebouwde) erfafscheidingen achten wij bij woningen esthetisch niet overal wenselijk. Wanneer er behoefte is aan een hogere erfafscheiding, waar herten en reeën niet overheen kunnen springen, is dit mogelijk door middel van opgaande beplanting, al dan niet in combinatie met een hek van maximaal 2 meter hoogte. Ook is er een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee een hogere (gebouwde) erfafscheiding kan worden vergund wanneer dat op de betreffende locatie acceptabel is.</p>

Conclusie

De afwijkingmogelijkheid voor het realiseren van een grotere bouwhoogte tot 7 meter (artikel 11.4.1 onder a) komt te vervallen.

5. Overige onderwerpen

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
5.1	<p>Gevraagd wordt om een goede internetverbinding en ontvangst van de digitale radio. Betreft reactie nr. 2.</p>	<p>Deze opmerking is niet relevant voor het bestemmingsplan. Voor vragen of opmerkingen over internetverbinding en digitale radio kunt u contact opnemen met uw netwerkbeheerder. De gemeente is daar geen partij in.</p>
5.2	<p>In de toelichting van het plan, paragraaf 4.7.2 wordt in de watertabel het gebruik van grindkoffers genoemd, maar deze zijn onbruikbaar bij een hoge grondwaterstand. Voorgesteld wordt om ook toepassing van drainleidingen als mogelijkheid op te nemen. Betreft reactie nr. 7.</p>	<p>De toepassing van drainleidingen wordt toegevoegd aan de toelichting.</p>
5.3	<p>Gasten van het groepshotel De Schouwsche Boer veroorzaken voor omwonenden veel geluidsoverlast. Het betreft vaak grote groepen jongeren, die 's avonds laat en soms tot ver na middernacht zich uitleven op het speelveld. Klachten bij de beheerder levert niets op. Een dergelijke faciliteit hoort niet thuis in een rustige woonbuurt. Betreft reacties nrs. 9,22,26 en 27.</p>	<p>Er zijn ons geen klachten over geluidsoverlast van De Schouwsche Boer bekend. Wanneer u overlast ondervindt kunt u dit melden bij onze Servicelijn, via telefoonnummer (0111) 452 111 of het meldingsformulier op onze website. In het bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik positief bestemd, het gebruik als hotel is immers ook in het geldende bestemmingsplan toegestaan. Bestaande bedrijvigheid kan met een actualisatie van het bestemmingsplan niet zo maar worden weg bestemd.</p>
5.4	<p>Op de kavel naast het Duinhotel aan de Torenweg 1A ligt een horecabestemming. Nu sinds geruime tijd de tennisbaan en midgetgolfbaan niet meer in gebruik zijn, kan de horecabestemming komen te vervallen, mede ter voorkoming dat eventueel in de toekomst in combinatie met het bestaande Duinhotel een onevenredig groot horecagebied ontstaat naast en tussen particuliere bewoning. Betreft reactie nr. 12.</p>	<p>Gebleken is dat de voormalige dienstwoning niet meer als zodanig in gebruik is. De woning wordt bewoond zonder functionele relatie met het hotel. Een horecabestemming op het perceel Torenweg 1a is dan ook niet langer passend. De bestemming Wonen - Landhuis sluit het beste aan bij de bestaande bebouwingmogelijkheden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hier op aangepast.</p>
5.5	<p>Gevraagd wordt bij de actualisatie van het bestemmingsplan uit te gaan van maatwerk per gebied. Dit betekent het verder verbeteren van de sterke punten van Nieuw-Haamstede en juist niet de knellende regels, welke misschien zinvol en verstandig zijn voor andere delen van het eiland, geforceerd toe te passen op deze unieke woonkern. Betreft reactie nr. 12.</p>	<p>Bij het opstellen van bestemmingsplannen leveren wij altijd maatwerk per gebied, voor zover dat mogelijk is. Wanneer sterke punten verbeterd kunnen worden dan staan we daar graag voor open. Wij zijn echter wel gebonden aan de kaders die worden gesteld door beleid, wet- en regelgeving, zowel van andere overheden als van onze eigen gemeente. Onze belangenafweging gaat immers verder dan alleen het dienen van de belangen van de bewoners van het betreffende bestemmingsplangebied. Helaas zijn beperkende maatregelen dan soms nodig.</p>

Nr	Samenvatting reactie	Beantwoording
5.6	Een aantal percelen aan de Bramenlaan hebben van oudsher een horecabestemming. Verzocht wordt deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming, zodat er conform het gemeentelijk beleid geen uitbreiding van horeca meer mogelijk is in Nieuw-Haamstede. Betreft reactie nr. 13.	Zie de beantwoording onder 5.4.
5.7	De beschrijving onder 3.3.2 (landschap) is niet volledig. Er is een 4 ^e wandelpad naar zee via het Oude Vuurpad. Gepleit wordt de wandelmogelijkheden te handhaven vanuit de Korenbloemlaan, ter hoogte van de Rozenlaan naar het Zeesterweegje of 't Oude Vuurpad. Er is enige verwarring rond dit pad, omdat er sprake is dat een gedeelte niet meer kan worden bewandeld. Graag duidelijkheid hierover, omdat het een aantrekkelijk wandelpad is. Betreft reacties nr. 22 en 62.	De beschrijving is inderdaad niet volledig. Deze wordt aangepast. De gemeente is geen eigenaar van de gronden waarover het pad langs het zweefvliegveld loopt. Wij kunnen daarom geen uitspraken doen over de openbare toegankelijkheid hiervan.
5.8	Verzocht wordt het perceel Esdoornweg 1 te bestemmen als detailhandel en/of voor wonen. Het pand Esdoornweg 1 is gedeeltelijk in gebruik als winkel en de woning staat nu leeg. Betreft reactie nr. 42.	Het is niet de bedoeling om bestaande woningen weg te bestemmen. Nu gebleken is dat er wel een woning op het perceel aanwezig is, zal de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt. De woning kan in gebruik blijven als dienstwoning bij de winkel.

Conclusie

De bestemming van perceel Torenweg 1a wordt gewijzigd van Horeca naar Wonen – Landhuis. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie, waarin de woning al jarenlang wordt bewoond zonder functionele relatie met het hotel. De toelichting en de verbeelding worden hiertoe aangepast. Tevens wordt de toelichting aangepast voor wat betreft de beschrijving van de wandelpaden naar het strand. Er is bovendien gebleken dat er op het perceel Esdoornweg 1 al wel een dienstwoning aanwezig is. De wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel wordt daarom van de verbeelding verwijderd. De toelichting wordt hier eveneens op aangepast.

6. Ambsthalve wijziging

Door een recente wetswijziging geldt dat in gebieden waarvoor een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen niet meer getoetst worden aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Omdat de aanwezigheid van onder meer voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw van belang is, is in het ontwerpbestemmingsplan een regeling opgenomen die vergelijkbaar is met de regeling uit de bouwverordening zoals we die tot nu toe kennen. De regeling is opgenomen in de artikelen 14.2 tot en met 14.4.