

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Burgh-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 notitie 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 20 april 2015 tot en met 1 juni 2015 op het voorontwerpbestemmingsplan 'Burgh-Haamstede' te reageren:

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

- Provincie Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland
- Delta Infra B.V.
- Ondernemersvereniging Burgh-Haamstede

Hierna wordt op de ontvangen vooroverlegreacties ingegaan.

O-1 Provincie Zeeland

Samenvatting reactie

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Het Provinciaal beleid is voor het plangebied afdoende beschreven en vertaald naar het hier aan de orde zijnde plangebied. De plantoelichting is helder in opbouw en inhoud.

Conclusie

De reactie van de Provincie Zeeland leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

O-2 Waterschap Scheldestromen

Samenvatting reactie

1. Binnen het plangebied ligt een persleiding. Deze leiding voert afvalwater van de kernen af richting de zuivering. Verzocht wordt deze afvalwatertransportleiding te bestemmen zoals in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014.
2. In de meeste bestemmingen is het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen. Geadviseerd wordt dit begrip in elke bestemming op te nemen. Deze ontbreekt in ieder geval in de bestemming "Groen-Weidegang".
3. Deze reactie is tevens het wateradvies.

Beantwoording

1. Een dergelijke leiding achten wij planologisch relevant. Deze afvalwatertransportleiding verzorgt het transport van het afvalwater van de kern Burgh-Haamstede (e.o.). Leidingbreuk leidt tot een ongewenste situatie met hoge kosten. We voegen dan ook een beschermende regeling toe aan het bestemmingsplan.
2. Het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen had ook toegevoegd moeten zijn aan de bestemming 'Groen- Weidegrond'.

Conclusie

De reactie van Waterschap Scheldestromen leidt tot de volgende aanpassingen:

- In de toelichting wordt in paragraaf 3.3.5 gemotiveerd waarom de afvalwatertransportleiding planologisch relevant is.
- In de regels is aan de aanduiding 'vrijwaringszone - leiding' een aanlegvergunningstelsel gekoppeld zodat graven en bouwen pas is toegestaan na advies van de leidingbeheerder.
- In de regels is aan het artikel 'Groen-Weidegrond' ook het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd

- Op de verbeelding krijgt de afvaltransportleiding inclusief een zone van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn (totaal 10 meter) een aanduiding 'vrijwaringszone - leiding'.

O-3 Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting reactie

Geadviseerd wordt de paragraaf Externe Veiligheid aan te passen aan de ingetreden wijziging Wet vervoer gevaarlijke stoffen (en het bijbehorende Basisnet). Op dit moment staat in de paragraaf deze wetgeving nog beschreven als een toekomstige wijziging en staat de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen nog genoemd.

Beantwoording

We nemen dit advies over.

Conclusie

De reactie van de Veiligheidsregio leidt ertoe dat paragraaf 4.6 van de toelichting conform advies is aangepast.

O-4 Delta Infra B.V.

Samenvatting reactie

Aandacht wordt gevraagd voor de in het plangebied gelegen waterleidingen. Binnen het gebied zijn een tweetal transportwaterleidingen gelegen met een diameter van 400 mm of groter. Gelet op het belang en de kwetsbaarheid van deze leidingen alsmede de drinkwaterleveringszekerheid wordt verzocht deze op te nemen op de verbeelding met een strook van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn (totaal 8 meter) met dubbelbestemming 'Leiding-Waterleiding' en de gronden als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

Dergelijke transportwaterleidingen achten wij gezien de drinkwaterleveringszekerheid planologisch relevant. We voegen dan ook een beschermende regeling toe aan het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie van Delta Infra B.V. leidt tot de volgende aanpassingen:

- In de toelichting wordt in paragraaf 3.3.5 gemotiveerd waarom de transportwaterleiding planologisch relevant is.
- In de regels is aan de aanduiding 'vrijwaringszone - leiding' een aanlegvergunningstelsel gekoppeld zodat graven en bouwen pas is toegestaan na advies van de leidingbeheerder.
- Op de verbeelding krijgen de transportwaterleidingen inclusief een zone van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn (totaal 8 meter) een aanduiding 'vrijwaringszone - leiding'.

O-5 Ondernemersvereniging Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

Aan de Weststraat is er de mogelijkheid te beschikken over een evenemententerrein "de Beatrixweide". Direct grenzend aan dit terrein, ligt het terrein waar voorheen de in 2012 gesloopte Beatrixschool was gevestigd. Gelet op een optimale invulling van dit terrein en meervoudig ruimtegebruik, wordt verzocht om hieraan de bestemming "evenemententerrein" toe te kennen met indien mogelijk een permanente vergunning, voor een maximaal aantal activiteiten. Het is wellicht mogelijk om "de Beatrixweide" in de winter in te richten als schaatsbaan.

Beantwoording

Het genoemde terrein 'de Beatrixweide' achten wij geschikt als evenemententerrein. In het ontwerpbestemmingsplan hebben we het mogelijk gemaakt om ter plaatse categorie A en B evenementen te organiseren. In de bijlage 'Lijst van toegelaten evenementen', die onderdeel uitmaakt van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, is beschreven wat een categorie A en B evenement is. De evenementen zijn als volgt gemaximeerd:

- Evenementen uit categorie A, het gehele jaar maximaal 2 keer per week
- Evenementen uit categorie B
 - 2 evenementen per week in het hoogseizoen;
 - 1 evenement per week in het voor- en naseizoen;
 - 1 evenement per maand in het laagseizoen.

De toegevoegde regeling aan het bestemmingsplan neemt niet weg dat er nog een vergunning aangevraagd moet worden om daadwerkelijk een evenement te organiseren ter plaatse van de Beatrixweide. Per aanvraag wordt dan getoetst of er aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. Het inrichten van een schaatsbaan, ervan uitgaande dat deze er langer dan 12 uur ligt, wordt niet mogelijk

gemaakt. Een initiatief voor een schaatsbaan kan op basis van een door u uitgewerkt plan (principeverzoek) door ons op haar merites beoordeeld worden.

Conclusie

De reactie van de ondernemersvereniging Burgh-Haamstede leidt tot de volgende aanpassingen:

- Aan de regels is het artikel 33.6 (overige zone-evenemententerrein 3) toegevoegd;
- Aan de regels is de bijlage 'Staat van evenementen' toegevoegd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de 'Beatrixweide' de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 3' toegevoegd.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Burgh-Haamstede' heeft van 20 april 2015 tot en met 1 juni 2015 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Tijdens deze periode zijn 13 inspraakreacties ontvangen. Hierna wordt op deze ontvangen reacties ingegaan.

I-1 Reclamant Donkereweg 19, Schuddebeurs

Samenvatting reactie

1. Betreft een reactie over bestemming van het perceel grond met schuren aan de Bernhardstraat 2-G01, Burgh-Haamstede. Ingestemd kan worden met de bedrijfsbestemming en dan met name voor de categorie 1. Verzocht wordt om nader toe te lichten wat er aan bedrijvigheid mogelijk is binnen de milieucategorie 1.
2. Niet ingestemd kan worden met het ingetekende bouwblok, hetwelk aanzienlijk kleiner is dan de nu aanwezige garages en schuren. Reeds sedert de zestiger jaren van de vorige eeuw zijn deze schuren al aanwezig, zodat deze bebouwing reeds meer dan 50 jaar wordt gedoogd. Verzocht wordt om een groter bouwblok, gelijk aan de huidige bebouwing van 240 m².
3. Wanneer dit bouwblok wordt vergroot, zou een bedrijfswoning tot de mogelijkheid kunnen behoren en worden uitgevoerd in de vorm van een Zeeuwse boerderij met een gepotdekselde schuur.

Beantwoording

1. Tijdens het overleg d.d. 15 juni 2015 op het gemeentehuis is aan u toegelicht dat milieucategorie 1 bedrijvigheid veelal neerkomt op opslag van goederen. Een zelfstandig kantoor is niet toegestaan. De in bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten' blijkt een fout te bevatten. De SBI-code 511: handelsbemiddeling (kantoren) is niet toegestaan binnen het plangebied omdat nieuwe zelfstandige kantoren conform provinciaal en gemeentelijk beleid in Zierikzee gevestigd moeten worden.
2. Het opgenomen bouwblok komt overeen met het bouwvlak zoals dat opgenomen is in het huidige geldende bestemmingsplan Burgh-Haamstede (2006). Dit komt nagenoeg overeen met uw schets van de schuren en de garages 1 t/m 4. Voor de garages 5 t/m 8 is in het huidige bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. Omdat niet uitgesloten kan worden dat hier in het verleden ooit een bouwvergunning voor is verleend, voegen we ter plaatse een apart bouwvlak toe waarbij we de huidige maximale hoogte van 2,5 meter toepassen.
3. Zoals bij punt 2 aangegeven wordt het bouwvlak vergroot ten behoeve van de aanwezige garages 5 t/m 8. Het verzoek om het mogelijk te maken ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren, kunnen we niet honoreren. Net als in het voorgaande bestemmingsplan en conform geldend beleid wordt in de bestemmingsplanregeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfswoningen geboden.

Conclusie

De reactie van reclamant, Donkereweg 19 Schuddebeurs leidt tot de volgende aanpassingen:

- In bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' bij de regels is bij de SBI-code 511: handelsbemiddeling (kantoren) de tekst in de kolom 'Categorie' gewijzigd in 'niet toegestaan'.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de garages 5 t/m 8 een bouwvlak toegevoegd van 11,5 bij 5 meter met een maximaal toegestane bouwhoogte van 2,5 meter.

I-2 Restaurant 'De Graaf van Haamstede', Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

Als eigenaar van de 'Graaf van Haamstede', Noordstraat 25-27, kan niet worden ingestemd met de vestiging van een hotel op het naastgelegen perceel Noordstraat 31-39. Hierdoor is er sprake van een onevenredige zware benadeling. De voorkeur gaat er naar uit om in de panden Noordstraat 31-39 winkeltjes te vestigen met bedrijven, bijvoorbeeld een slagerij, waarvoor de gasten naar het dorp zullen komen. Een nieuw hotel zal naar verwachting niet lang kunnen bestaan, gelet op het feit dat hotel Bom in de directe omgeving, meerdere malen failliet is gegaan en gezien de hoge kosten van het horecagedeelte

met personeel. Daarnaast gaat eind september de SPAR gevestigd in de Noordstraat sluiten dat leidt tot nog meer leegstand en nog minder mensen die het dorp in komen. Als er in het voormalige warenhuis Goudzwaard geen winkeltjes komen is de Noordstraat ten dode opgeschreven wat grote financiële gevolgen zal hebben.

Beantwoording

Het perceel Noordstraat 31-39 heeft in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Burgh-Haamstede de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is zowel detailhandel, kleinschalige kantoren, dienstverlenende bedrijven, bedrijven met milieucategorie 1, culturele centra en maatschappelijke functies toegestaan en is dus uitwisseling mogelijk. Horeca zoals een hotel is hier alleen toegestaan als er ter plaatse een specifieke aanduiding horeca is opgenomen. Dit is hier niet het geval, er is nu dan ook geen horeca in het betreffende pand toegestaan.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is stilgestaan bij de 'Ontwikkelingsvisie Horeca Schouwen-Duiveland' uit 2007 (paragraaf 2.6). Hoewel deze visie op korte termijn geëvalueerd wordt, gaan we voornamelijk uit van de uitgangspunten van de in 2007 vastgestelde visie. In de huidige visie leent de Noordstraat zich voor een horeca-concentratie, eventueel met terrassen. Verdere ontwikkeling van horeca in de Noordstraat, niet zijnde fastfood, is wenselijk. Voor de Noordstraat is de omvorming van bestaande centrumfuncties naar horeca niet opgenomen als mogelijkheid in het voorontwerpbestemmingsplan, omdat hier eerst onderzoeken voor uitgevoerd moeten worden. Nieuwe aanvragen kunnen via het spoor van het principeverzoek op hun merites beoordeeld worden.

In uw reactie refereert u naar een dergelijk principeverzoek dat door onze gemeente behandeld is. In het verzoek is gevraagd of het mogelijk is om op de locatie Noordstraat 31-39 de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw met winkel- en horecaruimte, hotelappartementen en garageboxen. De gemeente heeft dit verzoek beoordeeld en een positieve grondhouding ingenomen. Mocht de initiatiefnemer hiermee verder willen dan dient hij een omgevingsvergunning procedure te doorlopen waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze op de vergunning in te dienen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing waarin aangetoond wordt waarom medewerking kan worden verleend aan het initiatief en waar mogelijke aandachtspunten liggen. Voornamelijk heeft de initiatiefnemer geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Conclusie

De reactie van restaurant 'De Graaf van Haamstede' leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie wordt als input meegenomen bij de evaluatie van het Ontwikkelingsvisie Horeca Schouwen-Duiveland (2007).

I-3 Reclamant Julianastraat 12a, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

Tijdens de informatieavond op 15 mei 2015 is er een alternatief plan aangeboden voor de bouw van 16 galerijwoningen op de hoek Bernhardstraat-Julianastraat, waar voorheen een turnzaal stond. Wanneer met dit alternatief kan worden ingestemd, wordt het "Domineesbosje" gespaard. Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat het alternatieve plan is afgeleid van de galerijwoningen, Ravensteinhof, Zierikzee. Door op de plaats van de voormalige school een parkeerterrein te realiseren en het parkeerterrein op de oosthoek opnieuw in te richten, kunnen totaal 65 parkeerplaatsen ontstaan. Met de parkeerplaatsen bij 'De Schutse', ontstaan er totaal 85 parkeerplaatsen.

Beantwoording

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het 'Domineesbosje' eenzelfde bestemming als in het geldende bestemmingsplan. Woningbouw op deze locatie is dus niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Voor het plan om woningen te bouwen op deze locatie loopt inmiddels wel een aparte procedure aan de hand van een ingediende aanvraag omgevingsvergunning. In deze procedure wordt de aanvaardbaarheid van het bouwplan beoordeeld.

Conclusie

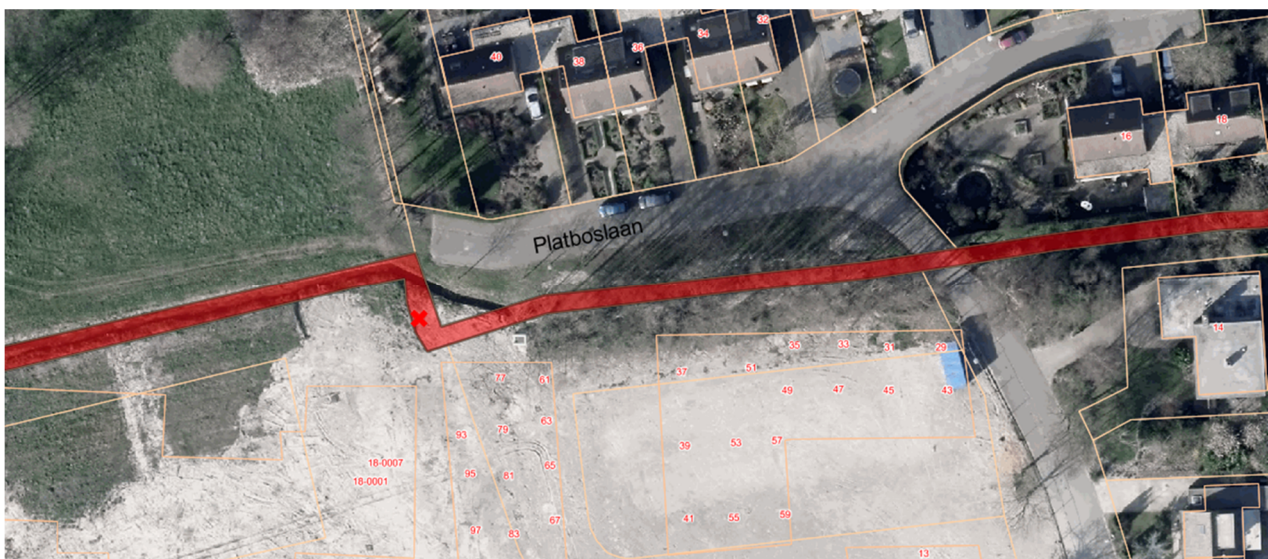
De reactie van reclamant, Julianastraat 12a Burgh-Haamstede leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-4 Reclamant Kloosterweg 24, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

1. De bestemming 'Verkeer' langs de beek aan de Platboslaan is in werkelijkheid niet aanwezig. Niet duidelijk is waarom deze toch zodanig is bestemd.

2. De bestaande beek bevat veel regenwater en de huidige beschoeiing lijkt te zwak voor teveel water. Nu is op de tekening een haakse hoek in de waterloop getekend. Verzocht wordt in overleg met het waterschap na te gaan of dit correct is opgenomen in het bestemmingsplan.



Beantwoording

1. De bestemming 'Verkeer' is overgenomen uit het bestemmingsplan Burgh-Haamstede (2006). In dat plan waren de omliggende gronden nog bestemd voor het bouwen van woningen. Dit is niet meer aan de orde waardoor er is geen reden meer is om de bestemming 'Verkeer' te handhaven.
2. Ter plaatse is de bestemming 'Water' niet in overeenstemming met de bestaande ligging ingetekend op de verbeelding. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld. Voor vragen over onderhoud van beschoeiing kunt u contact op te nemen met het Waterschap Scheldestromen (088 246 1000).

Conclusie

De reactie van reclamant Kloosterweg 24 leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding is de bestemming 'Verkeer' langs de beek bij de Platboslaan vervangen door de bestemming 'Groen' en 'Water' ter plaatse van de kruising met de waterloop.
- Op de verbeelding is de 'haakse hoek' in de bestemming 'Water' gewijzigd zodanig dat de ligging van de bestemming 'Water' overeenkomt met de feitelijke ligging van de waterloop.

I-5 Reclamant Scheepswerfstraat 15, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

In 2015 is er met de gemeente overleg geweest over de herinrichting van de minicamping aan de Omloopsweg 9. Dit betreft uitbreiding van de permanente en niet-permanente plaatsen, alsmede het verplaatsen van een zomerhuisje en vergroten van de opslagruimte. Verzocht wordt deze herinrichting mee te nemen bij de actualisatie van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Na overleg met de gemeente heeft reclamant besloten de gewenste herinrichting van het terrein niet mee te laten nemen in voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie van reclamant Scheepswerfstraat 15 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-6 InProAd namens reclamant Hogezoom 43a, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

1. Volgens het nu geldende bestemmingsplan zijn op het perceel Hogezoom 43a maximaal 3 recreatiewoningen en 1 dienstwoning toegestaan. Het voorontwerp geeft nu aan dat er geen recreatiewoningen mogelijk zijn. Verzocht wordt het maximale aantal recreatiewoningen op 3 te stellen voor de minicamping.
2. Op de verbeelding is te zien dat de dienstwoning met vrijstaande garage/berging en 3 recreatiewoningen staan aangegeven. Verzocht wordt ook een tweetal sanitair gebouwen op de verbeelding op te nemen.
3. Op de verbeelding wordt de ontsluiting/uitrit van de minicamping welke aansluit op de Hogezoom gemist. Verzocht wordt deze ontsluiting/uitrit op te nemen.
4. Verzocht wordt het aantal van 12 standplaatsen te verhogen naar 15 standplaatsen, waarvan maximaal 4 permanente standplaatsen.

Beantwoording

1. Het klopt dat er in het vigerende plan maximaal 3 recreatiewoningen zijn toegestaan. Dit had overgenomen moeten worden in het voorliggende bestemmingsplan.
2. Volgens artikel 17.2.2. van de regels zijn sanitair gebouwen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 180 m² per bestemmingsvlak waarbij de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt. De twee aanwezige toiletgebouwen op het terrein zijn hiermee planologisch toegestaan. Deze gebouwen zijn niet specifiek op de verbeelding bestemd omdat dit de flexibiliteit niet ten goede komt indien de wens ontstaat om de gebouwen te verplaatsen. Voor zover reclamant doelt op de ingetekende lichtgrijze lijnen die slechts de ligging van 1 sanitair gebouw weergeven, deze hebben geen planologische status. Deze lijnen komen uit de GBKN-kaart die wij als ondergrond hanteren voor de verbeelding.
3. De ontsluiting/inrit van het terrein Hogezoom 43a is net als in het vigerende bestemmingsplan Burgh-Haamstede voorzien van de bestemming 'Wonen'. Dit ligt ook voor de hand aangezien de strook in eigendom is bij de eigenaar van de naastgelegen woning waar ter plaatse ook de bestemming 'Wonen' geldt. Het gebruiken van de strook als uitrit is net als in de voorgaande bestemmingsplan(nen) toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en handhaven van de bestemming is dus niet belemmerend voor de voortzetting van het gebruik als ontsluiting/oprit.
4. De vraag om de camping van 12 naar 15 standplaatsen uit te breiden, is ook gesteld in 2006 toen het nu vigerende bestemmingsplan in procedure was. Het beleid voor de twee fruitgaardcampings in Burgh-Haamstede was toen dat er geen uitbreiding van het aantal standplaatsen mogelijk was. Dit beleid geldt nog steeds. Uitbreiden van het aantal standplaatsen ter plaatse van uw fruitgaardcamping is daarom ook nu niet mogelijk.

Conclusie

De reactie van InProAd namens reclamant Hogezoom 43a leidt ertoe dat op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' op adres Hogezoom 43a het aantal is gewijzigd van 0 naar 3.

I-7 Reclamant Hogezoom 26, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

1. In het nu geldende bestemmingsplan ('Bebouwde kom Burgh-Haamstede' uit 2006) is de bestemming van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend sectie F nr. 1387, foutief opgenomen. Het betreft een gedeelte waar voorheen de bestemming "Tuincentrum" dan wel "Detailhandel" met bijbehorende opstallen aangegeven stond. Op de huidige verbeelding is er een erfbestemming/tuinbestemming. Ook is een bouwblok verwijderd, terwijl er opstallen staan. Verzocht wordt de oude situatie met bebouwingsmogelijkheid zoals dat gold in 2006 te herstellen, hetgeen volledige bouwmogelijkheid inhoudt op het perceel sectie F nummer 1387 (gedeeltelijk). De reden van dit verzoek is onder meer dat op het perceel de bestaande legale bebouwing (fundering over de gehele lengte) aanwezig is, welke nu weg bestemd is. Ook wordt verzocht om herstel van de oude mogelijkheden voor detailhandel met een gedeelte recreatie voor de bestaande recreatiewoning, zodat eerder gedane investeringen (elektriciteits- en gasaansluitingen) niet teniet worden gedaan. Het herstel van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die tot 2006 golden, is ook conform de eerdere gemaakte en toegezegde afspraken met de gemeente.
2. Indien een en ander niet passend is, wordt verzocht om een passende bestemming zijnde bewoning, recreatief/verblifrecreatie en/of pension. De reden hiervan is om het verlies te verminderen van de

eerder gedane investering. Het perceel met opstal zijn aangekocht mede met als achterliggend doel ontwikkelingsmogelijkheden c.q. investering. Bovendien is gevraagde bestemming zeer goed passend binnen de huidige structuur en de omgeving. Naastgelegen percelen hebben reeds een recreatieve bestemming en/of de mogelijkheid van een pension.

Beantwoording

1. In het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Burgh-Haamstede' (2006) gelden ter plaatse van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend WTS00 F 1387, de bestemming 'Verblijfsrecreatie' (ter plaatse van de recreatiewoning) en de bestemming 'Woondoeleinden'. Toen dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd, was inderdaad ter plaatse de bestemming 'Verblijfsrecreatie' en 'Detailhandel' toegekend. Bij de vaststelling van het plan is echter bepaald dat het perceel overeenkomstig het feitelijk gebruik gewijzigd moest worden in 'Woondoeleinden'. Het voorheen gevestigde tuincentrum ter plaatse was in 2002 gestopt. De overgebleven opstallen zijn hierbij in de bouwbepalingen niet specifiek geregeld. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Bebouwde kom Burgh-Haamstede' is vervolgens onherroepelijk geworden zonder dat er beroep tegen in is gesteld. Hoewel het niet wettelijk verplicht is om individuele eigenaren over wijzigingen bij de vaststelling te informeren, was het in dit geval wel klantvriendelijk geweest om reclamant hiervan op de hoogte te stellen. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de woning op Hogezoom 26 én van de nog altijd aanwezige opstallen van het voormalige tuincentrum op het betreffende perceel bedraagt meer dan binnen een woonbestemming is toegestaan. Omdat het bestaande (legale) bebouwing betreft, passen we het ontwerpbestemmingsplan hierop aan. Dit doen we door ter plaatse van de nog aanwezige opstallen van het voormalige tuincentrum op uw perceel de aanduiding 'garagebox' op te nemen. Dit betekent dat u de opstallen net als nu kunt gebruiken als opslagruimte ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis of als huishoudelijke berg- of werkruimte bij uw woning. Door de toevoeging van de aanduiding 'garagebox' tellen de opstallen die binnen deze aanduiding staan niet meer mee bij het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij uw woning. De opstallen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn dus toegestaan bovenop de bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis (zie artikel 22.2.5 van de regels).
2. Een omvorming van bestemming 'Woondoeleinden' naar een bestemming die permanent wonen, een pension of de uitbreiding van een recreatiewoning mogelijk maakt, is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan of het voorontwerpbestemmingsplan. Op dit moment is er een door u ingediend vooroverleg bij ons in behandeling. Op basis hiervan wordt onderzocht wat de mogelijkheden op uw perceel zijn. Over de uitkomst van dit vooroverleg wordt u separaat geïnformeerd.

Conclusie

De reactie van reclamant Hogezoom 26, Burgh-Haamstede leidt tot de volgende aanpassingen:

- In artikel 22.2.5 van de regels is duidelijker geregeld dat de bouw mogelijkheden ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' bovenop de 'standaard' mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bij een woning komen.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de huidige bebouwing een rechthoekig vlak voorzien van de aanduiding 'garagebox'.

I-8 Reclamant Dapperweg 15, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

Geconstateerd is dat in het voorontwerpplan de camping aan de Dapperweg 15 totaal 10 recreatie eenheden heeft in plaats van 15. Reeds jarenlang zijn er 3 permanente eenheden en 12 toeristische. Verzocht wordt de juiste gegevens te gebruiken in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 10 standplaatsen toegestaan waarvan maximaal 3 standplaatsen permanent gebruikt mogen worden. Het totale aantal standplaatsen moet zoals u ook stelt 15 zijn, het aantal permanente standplaatsen van 3 is wel correct.

Conclusie

De reactie van reclamant Dapperweg 15 Burgh-Haamstede leidt ertoe dat op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'aantal standplaatsen' op adres Dapperweg 15 het aantal is gewijzigd van 10 naar 15.

I-9 Reclamant Kloosterweg 30, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

1. Naast en achter onze woning Kloosterweg 30, gelegen naast de nieuwbouw van 'Duinoord', is een rotonde en fiets-/voetpad gepland naar de Kloosterweg. Bezwaar wordt gemaakt tegen de rotonde en dit fiets-/voetpad, omdat er reeds nu naast de woning hoogbouw van 'Duinoord' heeft plaatsgevonden

hetgeen eveneens de rust verstoort. Problemen worden verwacht bij het oversteken van de drukke Kloosterweg door voornamelijk oudere mensen. Een zebra wordt als noodzakelijk ervaren.

2. Reeds eerder is gevraagd naar de mogelijkheid om het perceel naast en achter onze woning in eigendom van de gemeente te kunnen kopen. Dit was niet mogelijk om reden dat eerst de nieuwbouw van 'Duinoord' moest worden uitgevoerd. Gevraagd wordt om de genomen beslissing te overwegen.

Beantwoording

1. De bestemming 'Verkeer' naast en achter de woning op adres Kloosterweg 30 is overgenomen uit het bestemmingsplan Burgh-Haamstede (2006). In dat plan waren de omliggende gronden nog bestemd voor het bouwen van woningen. Dit is niet meer aan de orde en er is geen reden om de bestemming 'Verkeer' te handhaven. De bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en voor ondergeschikte voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden.
2. Uw verzoek om het perceel grond naast en achter de woning op adres Kloosterweg 30 aan te kopen, is in behandeling. Omdat dit vooralsnog een privaatrechtelijke kwestie is zonder gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan wordt u hier separaat over geïnformeerd.

Conclusie

De reactie van reclamant Kloosterweg 30 leidt ertoe dat op de verbeelding de bestemming 'Verkeer' langs de beek bij de Platboslaan is vervangen door de bestemming 'Groen'.

I-10 Bosselaar Bouwadvies & Expertise namens reclamant Burghseweg 68, Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

1. Aan de percelen Burghseweg 66 en 72/74 is een bedrijfsbestemming gegeven in de categorieën 1 en 2 met de mogelijkheid tot een hogere milieucategorie, terwijl het bouwvlak hetwelk grenst aan de Burghseweg voor 100% mag worden bebouwd. Het woon- en leefklimaat op de percelen Burghseweg 68 en 70 komt hierdoor ernstig onder druk te staan, aangezien de huidige concrete en harde milieufstanden van 10 en 30 meter niet langer in acht worden genomen voor de desbetreffende milieucategorieën en de Staat van Bedrijven ten opzichte van de nu geldende regeling vele malen wordt vergroot.
2. In de situatie voor de percelen Burghseweg 66 en 72/74 is er geen sprake van een beheersituatie maar van een ontwikkellocatie, waar vestiging van "zwaardere" bedrijven mogelijk wordt gemaakt, hetgeen niet in de lijn is met het vermeldde in de toelichting van het plan onder punt 1.2 van de pagina's 47, 49, 50 en 62. Verzocht wordt de planregeling voor bedrijf terug te brengen tot de mogelijkheden welke het geldende bestemmingsplan biedt en ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan, zoals nu mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording

1. **Toegestane bedrijvigheid.** In het vigerende bestemmingsplan Burgh-Haamstede (2006) geldt op de percelen Burghseweg 66 en 72/74 de bestemming Bedrijfsdoeleinden waar bedrijven tot en met de categorie 2 zijn toegestaan. Daarnaast is op perceel Burghseweg 66 een gemeentewerkplaats (milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk) toegestaan en op adres Burghseweg 72/74 een garagebedrijf (milieucategorie 2). In het voorliggende bestemmingsplan is het terrein gezoneerd. Dit betekent dat er tot op een afstand van 14 meter vanaf het aanduidingsvlak 'vrijstaand' alleen bedrijvigheid tot en met de milieucategorie 1 is toegestaan en dat daarbuiten bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Er wordt in dit bestemmingsplan minder 'zware' bedrijvigheid, dat wil zeggen in een lagere milieucategorie, toegestaan dan dat mogelijk is in het nu vigerende plan.
Toegestane bebouwing. In het vigerende bestemmingsplan Burgh-Haamstede (2009) is inderdaad op het smalle bouwvlak naast woning op adres Burghseweg 68 een bouwpercentage van 75% toegestaan. In het voorliggende plan is dit niet correct overgenomen.
2. Er is wel sprake van een beheersituatie, zie beantwoording onder punt 1. Het foutief opgenomen bebouwingspercentage wordt aangepast.

Conclusie

De reactie van Bosselaar Bouwadvies & Expertise namens reclamant Burghseweg 68, Burgh-Haamstede leidt ertoe dat op de verbeelding het toegestane maximale bouwpercentage in het smalle bouwvlak naast de woning op adres Burghseweg 68 is aangepast naar 75%.

Inspraakreacties bewoonbaarheid panden

I-11 Reclamant Rotkappchenstrasse 53a, München-Duitsland

Samenvatting reactie

Aangetoond wordt dat het pand op adres Noordstraat 22 bewoonbaar is.

Conclusie

De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is ter plaatse van adres Noordstraat 22 de aanduiding 'wonen' gehandhaafd.

I-12 Restaurant 'De Graaf van Haamstede', Burgh-Haamstede

Samenvatting reactie

Aangetoond wordt dat boven Noordstraat 25 geen woning aanwezig is en dat er boven Noordstaat 27 wel een woning boven de huidige horeca aanwezig is.

Beantwoording

Bestaande bewoonbare woningen in panden waar op dit moment ook horeca is gevestigd, krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'bedrijfswoning'. U heeft aangetoond dat er op dit moment een bewoonbare woning aanwezig is op adres Noordstraat 27. Er is geen aanvraag omgevingsvergunning nodig om ter plaatse een woning mogelijk te maken.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding is ter plaatse van het adres Noordstraat 25 de aanduiding 'wonen' en aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' verwijderd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van het adres Noordstraat 27 de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd, omdat dit een woning binnen een bestemming 'Horeca' betreft.

I-13 Reclamant Molenstraat 5, Zierikzee

Samenvatting reactie

Bericht wordt dat het pand Ring 17 niet bewoonbaar is.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding ter plaatse van adres Ring 17 is het ontbreken van de aanduiding 'wonen' gehandhaafd.

I-14 Reclamant Donkereweg 18, Noordgouwe

Samenvatting reactie

Aangetoond wordt dat het pand Serooskerkseweg 2 wel bewoonbaar is.

Conclusie

De reactie leidt ertoe dat op de verbeelding ter plaatse van het adres Serooskerkseweg 2 de aanduiding 'bedrijfswoning' gehandhaafd is.

I-15 Reclamant Blindeweg 11, Dreischor

Samenvatting reactie

Aangetoond wordt dat het pand Noordstraat 10 wel bewoonbaar is.

Conclusie

De reactie leidt ertoe dat op de verbeelding ter plaatse van het adres Noordstraat 10 de aanduiding 'wonen' toegevoegd is.

Ambtshalve opmerkingen

A-1 Ondergeschikte (redactionele) aanpassingen

Er zijn een aantal ondergeschikte (redactionele) aanpassingen gedaan in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding.

A-2 Diverse aanpassingen in de regels

- Artikel 8.6 - wijzigingsbevoegdheid: verwijderen onbenutte bouwmogelijkheid woning - is verwijderd omdat die niet van toepassing is binnen deze bestemming.
- In artikel 20 (Verkeer) is opgenomen dat binnen deze bestemming (onder voorwaarden) standplaatsen voor ambulante handel zijn toegestaan.
- In artikel 29 (algemene bouwregels) zijn bepalingen opgenomen over parkeren (bij aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond zijn dat er voldoende parkeergelegenheid is) en over een minimale tussenruimte tussen bouwwerken (vanwege de mogelijkheden voor reiniging en onderhoud). Deze regels komen overeen met de regels uit de bouwverordening. Voor nieuwe bestemmingsplannen zijn de regels uit de bouwverordening namelijk niet meer van toepassing.
- In artikel 33 (algemene aanduidingsregels) zijn bepalingen over het houden van evenementen opgenomen. Binnen een aantal op de verbeelding opgenomen zones zijn evenementen toegestaan, waarbij een aantal voorwaarden zijn opgenomen die zien op (onder meer) het aantal en de omvang van evenementen.

A-3 Diverse aanpassingen op de verbeelding

- In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande groenstructuur niet consequent bestemd. Op een aantal locaties was de bestemming 'Verkeer' toegekend in plaats van de bestemming 'Groen' die ter plaatse van dergelijke groenstructuren hoort. In het ontwerpbestemmingsplan is dit hersteld. Daarbij is de groenstructuur zoals opgenomen in het Bomenstructuurplan (2012) van de gemeente Schouwen-Duiveland als uitgangspunt gebruikt.
- In het voorontwerpbestemmingsplan zijn niet bij alle recreatieterreinen de huidige rechten overgenomen. Twee campings (Dapperweg 15 en Hogezoom 43a) hebben dit met een inspraakreactie bij ons gemeld. Hierna de wijzigingen die doorgevoerd zijn op de andere campings zodat voorliggend bestemmingsplan overeenkomt met de vigerende regeling:
 - Omloopsweg 9: aanduiding 'aantal standplaatsen' gewijzigd van 3 naar 12.
 - Dapperweg 17: aanduiding 'aantal standplaatsen' toegevoegd met toegestaan aantal van 2.
 - Dapperweg 17: aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen' toegevoegd met toegestaan aantal van 2.
 - Dapperweg 17: de ingetekende strook met de bestemming 'Groen-Landschappelijk' is verwijderd.
 - Dapperweg 20: Aan de westkant van het perceel is een spie grond voorzien van de bestemming 'Groen-Landschappelijk' dit is conform de overeengekomen inrichtingstekening behorende bij de getekende overeenkomst uit 2009.
- In het voorontwerpbestemmingsplan is bij een aantal locaties met een flexibele bestemming niet conform de uitgangspunten bestemd. Hierna de wijzigingen die doorgevoerd zijn:
 - Hogezoom 1 - aanduiding 'wonen' is gewijzigd in de aanduiding 'bedrijfswoning' omdat dit een woning binnen een bestemming 'Horeca' betreft.
 - Noordstraat 16 - aanduiding 'wonen' is toegevoegd.
 - Noordstraat 19 - aanduiding 'wonen' is gewijzigd in de aanduiding 'bedrijfswoning', omdat dit een woning binnen een bestemming 'Horeca' betreft.
 - Noordstraat 45b - aanduiding 'wonen' is toegevoegd.
 - Ring 8: aanduiding 'wonen' is verwijderd.
- Op de verbeelding zijn zones ingetekend waarbinnen naast de andere daar voorkomende bestemming(en) het houden van evenementen is toegestaan. Op de volgende locaties zijn aanduidingen toegevoegd:
 - Locatie Platboslaan: aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 1'
 - Locatie Noordstraat: aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 2'
 - Locatie Burghseweg, Weststraat en Beatrixweide: aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 3'
 - Locatie Kerkstraat-Burghse Ring, Weeldeweg-Leliendaleweg, Hogeweg en Achterweg: aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 4'
- Weststraat 20-30: Bestemming 'Centrum' is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Dit is conform huidig gebruik en passend bij de locatie.
- Ten zuiden van de Ringwal van Burgh is abusievelijk een deel van de Leliendaleweg voorzien van de bestemming 'Natuur'. Dit is gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast is in overeenstemming

met het geldende beleid van de Provincie de bestemming 'Groen' aan weerszijde van de Hoge Burgh gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

- In het voorontwerpbestemmingsplan waren de volgende bomen niet beschermd met de aanduiding 'monumentale boom', dit is gewijzigd:
 - Boeijesbosch: 3 gedenkbomen
 - Leliendaleweg: herdenkingsboom
 - Ring (Burgh-Haamstede): herdenkingsboom
- Verkochte groenstroken: in het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal verkochte groenstroken niet goed ingetekend dit is hersteld. Het gaat om de volgende adressen: Boeijesbosch 1, 23, 25, 30, Zuidstraat 10, Ankerweg 1b en Repel 11.
- Dapperweg 19a. Achter het huidige brillenmuseum is al sinds de jaren 80 van de vorige eeuw een gebouw aanwezig dat als permanente woning wordt gebruikt. Het laten voortbestaan van de situatie dat deze woning niet in het bestemmingsplan is opgenomen, is niet langer gewenst. De woning valt op gronden met de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' en hoort ook bij het ter plaatse aanwezige museum. De woning krijgt in het ontwerpbestemmingsplan dan ook de aanduiding bedrijfswoning.
- Stuifketel 6: op dit adres is in het voorontwerpbestemmingsplan nog uitgegaan van de situatie dat het een lege bouwkvavel betrof. Inmiddels is de bouw van een woning op dit adres in volle gang. Ter plaatse is in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied – 1' verwijderd.
- Leliendaleweg 15: op dit adres is een deel van het perceel in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Groen-Weidegrond' in de veronderstelling dat dit stuk gebruikt werd voor het hobbymatig houden van vee. Dit blijkt niet zo te zijn. De bestemming is gewijzigd naar de vigerende bestemming 'Agrarisch'.

A-4 Diverse aanpassingen toelichting

- In paragraaf 2.6 is de tekst over de Gebruikersverordening 2^e woning (2006) verwijderd. Deze is niet meer van toepassing. Door de nieuwe Huisvestingswet 2014 is deze verordening van rechtswege komen te vervallen.
- In paragraaf 2.6 zijn aan tabel 2.1 drie gedenkbomen en twee herdenkingsbomen toegevoegd.
- In hoofdstuk 3 is de legenda bij een aantal overzichtskaarten aangepast zodat deze beter leesbaar zijn.
- In paragraaf 3.3.3 is tekst over Boeijesbosch toegevoegd.
- Paragraaf 4.5.2 (toetsing wegverkeerslawaaï) is aangepast. De verkeerstellingen hebben in mei 2015 plaatsgevonden en het akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Het akoestisch rapport is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
- In hoofdstuk 4 zijn de bij de aspecten milieuzonering (paragraaf 4.2) en geluid (paragraaf 4.5) een toelichting opgenomen die betrekking heeft op het aanwijzen van een viertal gebieden voor evenementen. De vier gebieden zijn middels een aanduidingsvlak op de verbeelding opgenomen. In de regels is uitgewerkt welke evenementen zijn toegestaan binnen de vier gebieden.
- Paragraaf 8.2 is aangevuld.
- In bijlage 1 is een tekst over het actuele evenementenbeleid toegevoegd.