

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke' 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 16 februari 2015 tot en met 16 maart 2015 op het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke' te reageren:

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

- Waterschap Scheldestromen
- Provincie Zeeland

Hierna wordt op de ontvangen vooroverlegreacties ingegaan.

O-1 Waterschap Scheldestromen

Samenvatting reactie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor opmerkingen. De reactie van het waterschap is tevens het wateradvies.

Conclusie

De reactie van het waterschap leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

O-2 Provincie Zeeland

Samenvatting reactie

Het provinciaal detailhandelsbeleid is gericht op het bevorderen van de leefbaarheid van steden en dorpen door winkels zoveel mogelijk in winkelkernen te concentreren. Het doel is een aantrekkelijk winkelgebied te maken waar winkelen kan worden gecombineerd met horeca en andere voorzieningen. Alleen als het onvermijdelijk is om een winkel in het kernwinkelgebied te houden bijvoorbeeld omdat er onvoldoende ruimte is of er een onveilige (verkeers)situatie ontstaat kan een andere locatie worden overwogen. Voor de ontwikkelingen moet een afweging worden gemaakt op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) die uitgaat van aantonen van de vraag en mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied. Het doel van de ladder is zorgvuldig ruimtegebruik, concentratie en ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en leegstand tegen te gaan. Deze aspecten zijn in het Omgevingsplan Zeeland en Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangewezen als provinciaal belang.

1. Supermarkt: Verplaatsing van de supermarkt naar een nieuwe locatie is voldoende ruimtelijk onderbouwd. Uw keuze voor deze ontwikkeling in Scharendijke betekent dat er geen marktruimte over blijft voor verdere uitbreiding van het supermarktaanbod elders in de regio.
2. Country Garden: Verplaatsing van de plantenverkoop van de Elkerzeeseweg 38 naar de locatie aan de rand van het dorp aan de Boutlaan is binnen de provinciale kaders mogelijk. Gevraagd wordt om nader te onderbouwen wat de uitbreiding aan overdekt winkelvloeroppervlakte van 30 m² naar 675 m² betekent voor het assortiment. Indien het assortiment verandert is onderbouwing van de marktruimte noodzakelijk.
3. Mikado: Het plan voorziet in een flinke uitbreiding en verplaatsing van de vestiging van Mikado en Borrelshop. Het is aannemelijk dat met het verplaatsen van de supermarkt er aanzienlijk minder bewoners en toeristen in de Dorpsstraat en omliggende straten zullen komen. Door het verplaatsen van de Mikado en Borrelshop zal dat effect worden versterkt. Aan de andere kant maakt u (in afwijking van het advies van het DPO) extra detailhandel aan de Dorpsstraat mogelijk omdat u nieuwe kansen ziet voor combinatieverzoek door bewoners en recreanten met daar aanwezige horecabedrijven en door de toevoeging van een aantal recreatieappartementen. Op de

nieuwe locatie aan de Boutlaan verwacht u juist meer combinatiebezoek door bewoners en recreanten dan op de huidige locatie waardoor een verdubbeling van het winkelloppervlak mogelijk is. Uit uw plan maakt de provincie op dat in de toekomst bewoners en toeristen meer gericht zullen zijn op bezoek aan de winkels aan de Boutlaan dan nu op dezelfde winkels aan de Dorpsstraat. Voor de Dorpsstraat en omliggende straten betekent dit een sterke afname van bezoekers. In dat licht ontbreekt een onderbouwing waarom de plannen voor nieuwe horeca en detailhandel aan de Dorpsstraat realistisch en uitvoerbaar zijn. Provincie vindt het niet verantwoord om reguliere detailhandel als de Mikado en Borrelshop uit het bestaande kernwinkelgebied te verplaatsen. Als de gemeente van mening is dat er geen sprake meer is van een kernwinkelgebied in Scharendijke dan biedt het provinciaal beleid de mogelijkheid voor vestiging van kleinschalige detailhandelsvoorzieningen elders in de woonkern (artikel 2.2, lid 9 en bijlage 2). Een locatie buiten de woonkern zoals de Boutlaan is in strijd met het provinciaal beleid omdat binnen de woonkern voldoende ruimte beschikbaar is. Deze verplaatsing past niet op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking. In overweging wordt gegeven om deze mogelijkheid niet in het bestemmingsplan op te nemen.

4. Verzocht wordt in de regels vestiging van grootschalige detailhandel (GDV, meer dan 1500 m² b.v.o.) uit te sluiten omdat dit conform de verordening ruimte provincie Zeeland alleen mogelijk is op de GDV-locatie in Zierikzee.
5. Verplaatsing van de Country Garden naar de Boutlaan is mogelijk maar dit dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-bloemen- en plantenhandel' specifiek bestemd te worden voor dit type van detailhandel, om andere vormen van detailhandel uit te sluiten.
6. Verzocht wordt de definitie voor detailhandel in volumineuze goederen (artikel 1.37) in overeenstemming te brengen met de definitie zoals bedoeld in de VRPZ (artikel 2.2.9 in combinatie met bijlage 2). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen detailhandel in volumineuze goederen en detailhandelsvoorzieningen voor doelgerichte laagfrequente aankopen. Deze laatste categorie is toegestaan in bestaande kernwinkelgebieden en specifieke locaties als bijvoorbeeld de Boerenweg in Zierikzee.
7. De onderbouwing van het onderdeel Flora- en Faunawet is akkoord. Wel aandacht besteden aan de aanbevelingen uit de quick scan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient er meer duidelijkheid te zijn over de eventuele aanwezigheid op de locatie aan de Dorpsstraat van vleermuizen, gierzwaluw en huismus en de mogelijke consequenties ten aanzien van mitigerende maatregelen dan wel het aanvragen van een ontheffing Flora- en Faunawet.

Beantwoording

We zijn het met de provincie eens dat behoud van winkels in de kernen van belang is voor de leefbaarheid van kernen. Echter de realiteit is ook dat in de dorpen het aantal winkels de laatste jaren sterk afneemt. Enkele redenen daarvoor zijn de toename van aankopen via internet, demografische ontwikkeling (bevolkingsafname), toename mobiliteit. In het DPO bij het bestemmingsplan wordt dit ook aangegeven.

De gemeenteraad heeft bij de herijking van de Detailhandelsstructuurvisie in november 2014 besloten dat aanwezigheid van winkels (en behoud ervan ten behoeve van de leefbaarheid) belangrijker is dan de locatie in of om de betreffende kern. Gelet op de schaalgrootte van de kernen op Schouwen-Duiveland heeft de gemeenteraad besloten om dan ook alleen in Zierikzee vast te houden aan de clustering van winkels in een kernwinkelgebied. Aan de gemeentelijke Detailhandelsstructuurvisie is toegevoegd dat alleen in Zierikzee sprake is van een kernwinkelgebied.

Belangrijke voorwaarde voor de gemeente bij verplaatsing van winkels is dat vrijkomende locaties een nieuwe invulling krijgen, ruimtelijk passend in de omgeving. Voorkomen moet worden dat verplaatsing van detailhandel leidt tot verpaupering en uitholling. In Scharendijke doet zich de situatie voor dat er in de Dorpsstraat thans 5 horecabedrijven, 2 winkels en een kapper zijn gevestigd. Er is geen sprake van synergie tussen de winkels en de horeca. Behoud van de winkels in de Dorpsstraat is voor het functioneren van de horeca niet noodzakelijk. Van oorsprong was de Dorpsstraat de winkelstraat voor de inwoners maar vandaag de dag ligt het accent meer op het verblijven (restaurants, café, terras) voor toerist en inwoner. Verplaatsing van alleen de supermarkt en niet van de Mikado leidt onherroepelijk tot sluiting van de Mikado, waardoor nog een voorziening uit Scharendijke verdwijnt.

Gelet op de veranderende situatie willen we dan ook medewerking verlenen aan de nieuwe invulling met recreatieappartementen en commerciële ruimten met de mogelijkheid van horeca, dienstverlening of ondergeschikte detailhandel gelieerd aan recreatie en toerisme. Deze vorm van detailhandel voorziet niet in de dagelijkse boodschappen zoals de supermarkt en de Mikado, maar is ondersteunend aan de recreatie- en horecafuncties. Initiatiefnemer heeft met de exploitatiegegevens voor zowel de ontwikkeling

Boutlaan als ook ontwikkeling Dorpsstraat aangetoond dat er sprake is van financieel uitvoerbare plannen. Daarmee menen wij dat voldaan wordt aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1. V.k.a.
2. Het assortiment van de bloemen- en plantenzaak wijzigt niet. De wijziging betreft dat in de huidige situatie het overgrote deel van de bloemen en planten onoverdekt uitgesteld staat (1.500 m²), uitsluitend de kamerplanten en snijbloemen staan overdekt en in de nieuwe situatie het hele assortiment inpandig uitgesteld komt te staan (745 m²) met voorziening van openslaande luiken voor luchttoevoer. In het Distributieplanologisch Onderzoek (hierna DPO) is de conclusie dan ook dat er sprake is van een verkleining van de verkoopruimte.
3. De borrelshop is een zeer kleine zelfstandige voorziening (24 m²) die ook in de huidige situatie al onderdeel uitmaakt van de supermarkt. De Plus-supermarkt, borrelshop en Mikado zijn in handen van één eigenaar en er vindt een gezamenlijke bedrijfsvoering plaats. Deze gezamenlijke bedrijfsvoering kan er voor zorgen dat deze winkels voor de langere termijn voor Scharendijke behouden blijven. Op bladzijde 39 van het DPO is aangegeven dat verplaatsing en uitbreiding van de Mikado in het kielzog van de verplaatsing van de supermarkt plaatsvindt en inderdaad dat combinatiebezoek van het aandoen van de supermarkt en andere winkels in dagelijkse voorzieningen van belang is. De clustering van de voorzieningen in de dagelijkse boodschappen aan de Boutlaan is een groot voordeel en zal elkaar versterken. De nieuwe invulling aan de Dorpsstraat doet daar niets aan af omdat deze veel meer gericht is op versterking van het recreatief en toeristisch verblijfsgebied. In het DPO wordt de marktruimte voor winkels in huishoudelijke artikelen becijferd waaruit blijkt dat er nog ruimte aanwezig is. In de toelichting bij het bestemmingsplan hebben we onderbouwd dat de ontwikkeling aan de Boutlaan, in relatie tot de herontwikkeling van de vrijkomende locatie aan de Dorpsstraat, voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Beide ontwikkelingen die vanwege de onlosmakelijke verbondenheid in samenhang worden beoordeeld, voldoen aan het criterium om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan en prioriteit te geven aan ontwikkelen in het bebouwde gebied. In strikt juridische zin ligt de locatie Boutlaan deels buiten het bestaand bebouwd gebied en zijn er voor de uitbreiding van de Mikado mogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied. Echter dan wordt voorbij gegaan aan het belang van het winkelcluster. Zowel in functioneren als ook in economische zin is de combinatie van voorzieningen een voorwaarde. Combinatie van lokale voorzieningen heeft meer bestaansrecht dan verspreiding. Tevens past het ontwikkelen van de locatie Boutlaan in de ruimtelijke structuur van Scharendijke. Door de koppeling met de herinvulling van de vrijkomende locatie leidt de verplaatsing van de detailhandel niet tot uitholling en leegstand. De initiatiefnemer koppelt aan deze plannen ook het plan om twee dijktrappen aan het Grevelingenmeer te verbreden en de Dorpsstraat gedeeltelijk te herinrichten als vereveningsopgave en kwaliteitsimpuls voor de herontwikkeling aan de Dorpsstraat. Wij menen dat deze ontwikkelingen in ruime zin bijdragen aan een aantrekkelijke en vitale leefomgeving voor het dorp Scharendijke en het te verantwoorden is dat de contour van het bestaand bebouwd gebied voor een deel wordt overschreden. Bovendien wordt door de invulling met de supermarkt en het tuincentrum de locatie feitelijk al onderdeel van het bestaand bebouwd gebied. Tegen deze achtergrond brengt de realisatie van de Mikado geen bebouwing met zich mee die buiten het stedelijk gebied valt.
4. In artikel 3.4.1, onder f is de bedoelde regeling reeds opgenomen. Samen met de begripsbepaling van 'grootschalig detailhandelsbedrijf' als opgenomen in artikel 1.45, zorgt dit ervoor dat de door de provincie bedoelde vorm van detailhandel is uitgesloten. Ter verdere toelichting geldt dat een zelfde bepaling in de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie niet is opgenomen, aangezien de fysieke ruimte die geboden wordt voor detailhandel reeds kleiner is dan de drempel van 1.500 m².
5. Dit is al voldoende geborgd in de artikelen 1.23 en 1.37 en 3.4.1, onder a van de regels.
6. Aan de begripsbepaling van detailhandel in volumineuze goederen (art. 1.37) voegen wij de detailhandelsbranches wit- en bruingoed toe en bij de detailhandelsbranche woninginrichting benoemen we dat ook sanitair hieronder valt.
7. Dit aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd in de perioden die daarvoor geschikt zijn en de resultaten worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie leidt voor wat betreft punt 6 en 7 tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke' heeft van 16 februari 2015 tot en met 16 maart 2015 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Tijdens deze periode zijn er 7 inspraakreacties ontvangen. Hierna wordt op deze ontvangen reacties ingegaan.

I-1 Van Mebo Hekwerken en tuinen

Samenvatting reactie

Inspreker stelt een huurovereenkomst te hebben gesloten met de eigenaar van het perceel aan de Elkerzeeseweg 38 ten behoeve van het vestigen van een bedrijf met voorbeeldsierbestrating, tuinrichting en tuingerelateerde voorwerpen. Hiervoor zijn al investeringen gedaan zodat het afhaken van de detailhandelsbestemming een financiële strop betekent.

Beantwoording

De gemeente is bekend met een overeenkomst tussen de initiatiefnemer Fenn Holding BV en de eigenaar van het perceel Elkerzeeseweg 38 waarmee voldoende aannemelijk is gemaakt dat de eigenaar van Elkerzeeseweg 38 meewerkt aan de ontwikkelingen en de benodigde bestemmingswijzigingen zoals mogelijk worden gemaakt in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

I-2 Bewoner van Kuijerdamseweg 31 in Ellemeet

Samenvatting reactie

Inspreker heeft financiële belangen bij de waarde van het perceel Elkerzeeseweg 38. Het verzoek is om de bestemming niet te wijzigen zolang deze belangen nog voortduren.

Beantwoording

De gemeente dient besluiten te nemen op basis van ruimtelijke relevante aspecten. Het belang dat inspreker hier aankaart is geen ruimtelijk relevant aspect en kan daarom geen rol spelen in het bestemmingsplantraject.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

I-3 Bewoner van Korenbloemstraat 34 Scharendijke

Samenvatting reactie

1. Toename van geluidsoverlast en verkeer. De geluidsoverlast zal pas duidelijk blijken na de opening van de supermarkt en de bloemenwinkel. Bijvoorbeeld stationair draaien van (vracht)auto's is niet meegenomen. Koel- en vriesmotoren van vrachtwagens en de opslagruimte zorgen voor lawaaihinder. Verder betwist inspreker de noodzaak om brood te leveren om 5 uur in de ochtend.
2. Waardevermindering eigendom. Het plan leidt tot een aanzienlijke waardeverlies van het perceel van inspreker.
3. De ontwikkeling op de locatie Boutlaan zorgt voor een verkeersonveilige situatie, mede gezien de aanwezigheid van de brandweerkazerne en de begraafplaats.
4. Onvoldoende draagvlak supermarkt. De uitgevoerde studie toont aan dat er onvoldoende draagvlak is voor een full-service supermarkt.
5. Er bestaan alternatieven. Een locatie aan de Dijkstraat is centraler gelegen en er zijn voldoende parkeerplaatsen. De Kuijerdamseweg is strategischer en commercieel beter gelegen. Op het terrein achter het voetbalveld is voldoende ruimte aanwezig.

Beantwoording

1. Om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling ruimtelijk gezien niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk in het woon- en leefklimaat is voor het berekenen van de geluidsbelasting van de totale ontwikkeling, gebruik gemaakt van kengetallen voor o.a. verkeer. Dit betreft de kengetallen die zijn opgenomen in de CROW 317 en welke door ons als representatief worden beschouwd. De beoordeling kan niet achteraf plaatsvinden omdat dan de ontwikkeling al mogelijk is gemaakt en

gemotiveerd moet zijn. De kentallen voor wegverkeer zijn ook opgenomen in het akoestisch onderzoek. Daarin is rekening gehouden met bezoekersverkeer, maar ook met vrachtwagens en laad- en losactiviteiten. Vanwege het geluid is er ook voor gekozen het laden en lossen aan de achterzijde van het pand te laten plaatsvinden zodat het pand dient als geluidsscherm ten opzichte van de woonbebouwing aan de overzijde van de Boutlaan. Het stationair draaien op de Boutlaan is niet meegenomen. Gezien de verkeerssituatie ter plaatse inclusief de herinrichting van de kruising ligt het niet voor de hand dat er sprake zal zijn van lang stationair draaien, anders dan in een reguliere verkeerssituatie. Op het parkeerterrein is voldoende ruimte aanwezig, zodat verkeer niet op de Boutlaan hoeft te wachten. Of het noodzakelijk is dat voor 07.00 uur (in dit geval om 05.00 uur) brood te brengen is aan de aanvrager. Er is beoordeeld of levering op dit tijdstip vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk is en de conclusie is dat dit het geval is. De vaste installaties zoals koelingen, zijn niet in het akoestisch onderzoek meegenomen. De geluidsbelasting van deze installaties moet voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In de praktijk blijkt dat dit geen problemen oplevert omdat altijd technische maatregelen mogelijk zijn. Ook in de huidige situatie is het, mede gezien de afstand tot geluidsgevoelige objecten zoals woningen van derden, mogelijk om aan de grenswaarden te voldoen.

2. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling voor het vergoeden van planschade indien de vaststelling van een bestemmingsplan zorgt voor waardevermindering van een onroerende zaak. Inspreker kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek bij de gemeente indienen om vergoeding van planschade. Juist omdat deze regeling in de wet is opgenomen kan een mogelijke waardevermindering geen belangrijke rol spelen in de ruimtelijke afweging of de ontwikkeling van detailhandel aan de Boutlaan wenselijk is.
3. De Boutlaan betreft een weg waaraan verschillende functies gevestigd zijn. Het aspect verkeersveiligheid is onderzocht en meegewogen bij de beoordeling van het initiatief voor de vestiging van het winkelcluster. Hieruit blijkt dat de Boutlaan wat betreft de inrichting van de weg en de verkeersintensiteiten geschikt is om te functioneren als ontsluitingsweg voor deze verschillende functies.
4. Het onderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemers is uitgevoerd door BRO (zie bijlage 5 bij het bestemmingsplan) erkent dat er sprake is van een beperkte afzetmarkt. Met dit uitgangspunt wordt aangesloten bij conclusies die ook uit andere rapporten blijken, zoals de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Schouwen-Duiveland en het door inspreker aangehaalde onderzoek van Bureau Stedelijke Planning. Het onderzoek van BRO stelt daarbij letterlijk dat er geen kwantitatieve marktruimte is. De uitstraling van de winkel, de beperkte ruimte voor een volledig assortiment en de knelpunten in bereikbaarheid voor zowel bezoekers als leveranciers, zijn echter aan te wijzen als punten waarin wel een kwalitatieve winst te behalen is. Dit is niet ingegeven door de verwachting dat er een veel grotere afzetmarkt bereikt wordt, maar juist om op langere termijn een supermarkt in Scharendijke te kunnen behouden die de lokale bevolking bedient en toeristen uit de directe omgeving. Bovengenoemde komt naar voren in paragraaf 7.1. van het onderzoek van BRO, onder het kopje 'geen marktruimte'. Onder het volgende kopje 'Effecten op de voorzieningenstructuur' komen in het onderzoek mogelijke verschuivingen van bezoekers aan de orde. Binnen Scharendijke kan winst behaald worden door inwoners te trekken die nu buiten het dorp hun boodschappen doen. Dat er mogelijk ook extra bezoekers van buiten Scharendijke komen wanneer er een nieuwe supermarkt is, is eveneens doorgerekend. De extra omzet die dit laatste op zou leveren is echter niet bepalend voor de haalbaarheid van het plan. Het extra bezoek van buiten Scharendijke is daarom niet onderzocht om het plan financieel 'dicht te rekenen'. De reden waarom hier onderzoek naar is gedaan, is omdat nieuwe detailhandelsvoorzieningen de 'bestaande detailhandelsstructuur niet duurzaam mogen ontwrichten'. Om dat te onderzoeken is gekeken wat het effect is op bestaande supermarkten uit de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat het (mogelijke) omzetverlies dusdanig beperkt is, dat dit geen noemenswaardig effect heeft op de supermarkten in de omgeving. Zowel de haalbaarheid van de nieuwe supermarkt als het (mogelijke) effect op supermarkten uit de omgeving is hiermee, rekening houdend met de beperkte afzetmarkt, afdoende onderzocht.
5. Vooropgesteld geldt dat de gemeente een beslissing heeft te nemen over het plan zoals dat in dit geval door de initiatiefnemers is uitgewerkt. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het initiatief, waar de locatie Boutlaan onderdeel van uitmaakt en waar nieuwe detailhandelsmogelijkheden worden geboden, past in het beleid en voldoet aan de geldende regelgeving. Wel willen we erop wijzen dat er voorafgaand aan de keuze voor de Boutlaan, in overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente, een locatiestudie heeft plaatsgevonden. Zoals u aangeeft zijn er, met name rondom het dorp, meerdere locaties te vinden waar het project ruimtelijk inpasbaar zou zijn. Van meet af aan is er echter voor gekozen om locaties die geheel buiten het bestaand bebouwd gebied liggen zoals dit door de provincie Zeeland is aangemerkt, buiten beschouwing te

laten. Alleen dan zou de beoogde ontwikkeling immers ook binnen de provinciale regelgeving verantwoord kunnen worden. De in de inspraakreactie genoemde locaties aan de Kuijerdamseweg en bij de sportvelden zijn om die reden geen reële alternatieven.

Met deze inkadering van het zoekgebied en gelet op beschikbare gronden, zijn vervolgens twee locaties tegen elkaar afgewogen. Dit betreft de locatie zoals nu in de plannen opgenomen, te weten de locatie aan de Boutlaan, en de locatie van de leegstaande kerk aan de Dijkstraat. Voor beide locaties geldt dat een detailhandelsontwikkeling ter plaatse passend zou zijn binnen het ruimtelijk beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente. Gelet op de meer ingesloten ligging van de locatie aan de Dijkstraat, werden daar met name op het gebied van stedenbouw en milieu meer knelpunten gezien.

In stedenbouwkundig opzicht bleek de locatie weliswaar ruim genoeg om de benodigde bebouwing voor de supermarkt en Mikado (van de Country Garden zou op deze locatie geen sprake zijn) te kunnen realiseren, maar gelet op de massa daarvan en met name de beperkte afstand tot omliggende percelen (waaronder woningen) bleek dit niet wenselijk. Ook zorgde de vorm c.q. begrenzing van het perceel ervoor, dat na realisatie van een efficiënt detailhandelsgebouw (vierkant / rechthoekig) de restruimte van het perceel erg versnipperd zou zijn. Zo zou het parkeren op twee verschillende delen van het perceel moeten worden opgelost en zou ook een nette, weggewerkte bevoorradingsruimte een hele opgave vormen.

Ook op milieukundig vlak zaten er aan deze locatie diverse knelpunten. Net als in de Dorpsstraat, zou de supermarkt op de locatie aan de Dijkstraat nog steeds voor een flinke verkeersaantrekkende werking in de oude dorpskern zorgen. Aangezien het perceel bovendien direct aan woonpercelen grenst, werd bovendien een geluidsprobleem verwacht, mede gelet op de zojuist omschreven situatie waarin parkeren en laden en lossen niet praktisch konden worden ingepast.

De Boutlaan daarentegen kon worden aangemerkt als een lege locatie en bovendien zijn omliggende percelen hier op iets grotere afstand gelegen. Daarmee was niet gezegd dat het plan hier per definitie uitvoerbaar was, maar er bestond in ieder geval meer speelruimte voor het ontwerp van het gebouw, de inrichting van het terrein en daarmee ook in de mogelijkheden om het plan op een acceptabele manier in de omgeving in te passen. Bijvoorbeeld door hier met de positionering van het gebouw, het parkeren en het laden en lossen rekening mee te houden. Op basis van bovenstaande afweging kreeg de locatie aan de Boutlaan om ruimtelijk-kwalitatieve redenen de voorkeur. In het kader van de volledigheid is overigens wel onderzocht tegen welke prijs beide locaties bouwrijp gemaakt zouden kunnen worden. Dat er op de locatie aan de Dijkstraat met meerdere grondeigenaren onderhandeld moest worden en er bovendien bestaande bebouwing gesloopt moest worden, zorgde er echter voor dat ook dit aspect van de planvorming in het voordeel sprak van de Boutlaan.

Zoals hierboven reeds benoemd, wil de gemeente nogmaals benadrukken dat bovenstaande afweging op zich zelf niet bepaalt of de ontwikkeling aan de Boutlaan ook per definitie acceptabel is. Bovenstaande afweging is de verantwoording waarom vervolgens verder is ingezet op planvorming aan de Boutlaan. Uit die verdere planvorming en uit alle onderzoeken is vervolgens gebleken, zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd, dat het plan ter plaatse uitvoerbaar is.

Al het bovenstaande overwegend, zien wij geen andere locaties waar het vestigen van de detailhandel ook mogelijk is en waar aanmerkelijk minder nadelen aan kleven. In het kader van de toetsing aan de Duurzaamheidsladder (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is in paragraaf 4.4. van de Toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid ingegaan op deze toetsing.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

I-4 Bewoner van Korenbloemstraat 24 Scharendijke

Samenvatting reactie

1. Geluidsoverlast wordt onderschat. Het akoestisch rapport gaat uit van verkeerde aannames: het aantal openingsdagen van de winkels is groter, de snelheid van het verkeer op de Boutlaan ligt hoger dan 30KM, woningen aan de westzijde van de Boutlaan liggen dicht op de weg en zijn niet meegenomen in de berekening en geluidsoverlast van voetgangers die winkelwagens meenemen van het terrein is niet meegenomen.
2. Het definitieve plan moet ook zien op herinrichting van de Boutlaan richting de Elkerzeeseweg om geluidsoverlast te beperken zoals snelheidsremmende maatregelen en geluidwerende voorzieningen. Ook zou het plan moeten voorzien in een verbindingsweg tussen de Kloosterweg

en het perceel van de supermarkt om de Boutlaan te ontlasten en voor een goede aansluiting op het tracé van de recreatieverdeelweg.

Beantwoording

1. In het akoestisch onderzoek is er vanuit gegaan dat de winkels van maandag tot en met zaterdag geopend zijn. De vrijdag is maatgevend omdat dan de winkels tot 20.00 uur open zijn. De verkeersgeneratie is berekend op basis van de CROW 317 en wordt bepaald per m² vloeroppervlak. Dit is niet gerelateerd aan het aantal dagen dat de winkels open zijn. Nu is het berekende aantal verkeersbewegingen over 6 dagen uitgemiddeld. In geval van een zondagopenstelling wordt de berekende aantallen over 7 dagen uitgemiddeld en per dag dus lager. De berekende geluidsbelasting wordt dan ook lager. In de aangevraagde situatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat, in de situatie waarin de winkels ook op zondag open gaan zal dan zeker ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De berekening van de geluidsbelasting is uitgevoerd op basis van het Reken- en meetvoorschrift 2012. Hierin is opgenomen dat uitgaan moet worden van de maximaal toegestane snelheid. Dat feitelijk misschien harder wordt gereden, doet hier niets aan af. In het akoestisch onderzoek is een berekening opgenomen van de indirecte hinder. Dit is de hinder die niet direct wordt veroorzaakt door activiteiten op het parkeerterrein, laden en lossen, installaties op het dak enz. (activiteiten binnen de inrichting), maar die wel aan de ontwikkeling zijn toe te schrijven. Dit gaat vaak om verkeer van en naar in dit geval de winkels. Uit de berekening blijkt dat aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt voldaan op o.a. de gevels van de woningen Goudsbloemstraat 34, en Klaverstraat 73-75-77. Verder richting de Elkerzeeseweg gaat het verkeer van de supermarkt op in het heersende verkeersbeeld en is niet meer duidelijk te onderscheiden van het overige verkeer. Om die reden zijn de overige woningen die grenzen aan de Boutlaan niet in de berekening meegenomen. Overigens zullen ook deze woningen voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A). In het akoestisch onderzoek is geen beoordeling opgenomen van het lawaai van voetgangers die winkelwagens meenemen naar de camping. Het is niet de bedoeling dat winkelwagens worden meegenomen en dus ook geen onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering. In tegenstelling tot de huidige situatie aan de Dorpsstraat staan de winkelwagens in het zicht van de winkels en is er een grotere mate van controle.
2. De Boutlaan is een 30 km/uur weg. Aan de Boutlaan betreft het een gebied met verschillende functies. Een andere weg aanleggen is onnodig, aangezien de Boutlaan het verkeer aan kan en hiervoor een geschikte weg is. Het verkeer voor de supermarkt moet worden beschouwd als bestemmingsverkeer. Met de aanleg van de 3^e fase recreatieverdeelweg wordt ingezet op het bieden van een alternatief voor doorgaand verkeer. In combinatie met het treffen van maatregelen op wegen in de kern van Scharendijke moet de komst van de 3^e fase recreatieverdeelweg bijdragen aan een vermindering van de verkeersbelasting in de kern Scharendijke. Het kruispunt wordt zo aangepast dat de inrit van de supermarkt goed aansluit op de weg. Op die manier is er sprake van een verkeersveilige situatie. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geluidwerende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Er is op dit moment al beplanting aanwezig tussen de weg en het voetpad. Bij realisatie van het winkelcluster zal deze beplanting niet verdwijnen. Voor een aanvulling op de huidige beplanting bestaat geen noodzaak.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

I-5 Bewoners van Dijkstraat 7 Scharendijke

Samenvatting reactie

1. De druk bij de herontwikkeling aan de Dorpsstraat komt met name te liggen op de Dijkstraat, de entree van de woningen komt aan de Dijkstraat te liggen.
2. De gemeente geeft volgens insprekers aan dat de provincie heeft bepaald dat de invulling hoofdzakelijk uit recreatiewoningen en slechts 2 permanente woning moet bestaan. Heeft de gemeente hierin geen mening? Inspreker vreest voor (geluids)overlast in de zomermaanden en leegloop in de winter.
3. Insprekers vragen zich af of nu alleen een zienswijze kan worden ingediend op het bestemmingsplan Boutlaan. Het lijkt logisch dat tegelijk ook de realisatie van de Dorpsstraat zich in dezelfde fase bevindt.
4. Wij gaan de gemeente en de opdrachtgevers aansprakelijk stellen als niet binnen 3 maanden na verhuizing van de supermarkt gebouwd gaat worden aan de realisatie van de Dorpsstraat.

5. Insprekers voorzien problemen met parkeren in de Dijkstraat. Ze zien geen andere mogelijkheid dan invoeren van parkeren voor vergunninghouders in de Dijkstraat.
6. Ook vragen insprekers wat het nieuwe verkeersplan wordt als de Dorpsstraat wordt afgesloten voor doorgaand verkeer. Hiermee voorzien ze extra verkeer door de Dijkstraat, die hiervoor echter te smal is.
7. De ingang tot de recreatiestudio's is aan de Dijkstraat. Het lijkt logischer deze te situeren aan de Dorpsstraat ten behoeve van de levendigheid daar en omdat extra verkeer aan de Dijkstraat ongewenst is.
8. Insprekers vernemen graag wanneer de definitieve tekeningen van de realisatie Dorpsstraat bekend worden. De volgende aspecten spelen hierbij:
 - a. De huidige privacy in de tuin lijkt verloren te gaan en het verzoek is om een verbod toe te kennen tot het plaatsen van kiep/kantelramen aan de kant van hun perceel.
 - b. Wordt rekening gehouden met de huidige lichtinval in de tuin?
 - c. Is er nagedacht over een deugdelijke erfafscheiding?
 - d. Wordt een nieuwe meting van de erfgrens gedaan door het kadaster?
 - e. Hoeveel vierkante meter is nu bebouwd en hoeveel wordt straks bebouwd?
 - f. Is rekening gehouden met het bouwen buiten de erfgrens op de wettelijk aangegeven minimale 3 meter van de omliggende percelen?
9. Er zijn nu reeds problemen met de afwatering/riolering, als er 19 appartementen bijkomen zal op voorhand een oplossing moeten worden bedacht.
10. Insprekers verwachten een rapport waarin de huidige staat van de panden wordt vastgelegd zodat mogelijke beschadigingen door nieuwbouw kunnen worden vastgesteld en verhaald. Ze zien graag bevestigd dat de opdrachtgever verantwoordelijk is voor eventuele schade.

Beantwoording

1. De hoofdontsluiting van de nieuwe ontwikkeling van recreatieappartementen is inderdaad aan de Dijkstraat. Aan de Dorpsstraat zal het complex alleen voor voetgangers bereikbaar zijn via een hek/poort. Deze verplaatsing van de entree, levert echter geen knelpunten op aangezien met de functiewijziging het totale aantal verkeersbewegingen drastisch afneemt. In de huidige situatie kennen de supermarkt en Mikado samen een verkeersaantrekkende werking van 1040 motorvoertuigen per dag (op basis van CROW-kencijfers). De recreatie-appartementen en de commerciële ruimtes in de plint aan de Dorpsstraat kennen samen een verkeersaantrekkende werking van 95 motorvoertuigen. Als alleen naar de recreatie-appartementen wordt gekeken, gaat het nog om 44 voertuigbewegingen. Aangenomen mag worden dat ook van het verkeer dat nu aan de supermarkt en Mikado gerelateerd is, een deel via de Dijkstraat zijn weg vindt. Ook als dat een relatief klein deel is (10% = 104 verkeersbewegingen) en we er in een worst-case-situatie vanuit gaan dat in de nieuwe situatie al het verkeer via de Dijkstraat wordt afgewikkeld (95 verkeersbewegingen), zal de verkeersdruk ter plaatse niet toenemen. Daar komt nog bij dat de dagelijkse bevoorrading met vrachtwagens uit de Dijkstraat zal verdwijnen.

Ook ten aanzien van parkeren geldt dat er aan de hand van CROW-kencijfers is berekend wat de planontwikkeling voor gevolgen heeft. Deze kencijfers hebben een minimum- en een maximumparkeernorm. Wij zijn uitgegaan van de maximumparkeernorm. Uit de berekening blijkt dat de supermarkt en de Mikado in de Dorpsstraat in de huidige situatie een genormeerde maximale parkeerbehoefte hebben van 54 parkeerplaatsen. De nieuwe invulling met recreatie-eenheden en commerciële functies zorgt ook voor een genormeerde parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen. Dat betekent dat als gevolg van de nieuwe situatie een gelijke parkeerbehoefte optreedt en er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn. In de exploitatieovereenkomst is evenwel opgenomen dat in ieder geval 7 parkeerplaatsen worden gecompenseerd op een andere locatie in de nabijheid van de Dorpsstraat. Gelet op bovenstaande berekeningen is er geen sprake van extra parkeerbewegingen en worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl hiervoor op basis van de CROW-kencijfers geen noodzaak toe is. Er is daardoor geen sprake van extra druk op de Dijkstraat.
2. Bij de planontwikkeling voor de Dorpsstraat heeft de gemeente aangegeven dat de herontwikkeling kan bestaan uit nieuwbouwwoningen mits er een gelijk aantal bestaande woningen elders in Scharendijke wordt gesloopt. De initiatiefnemer heeft niet aan deze voorwaarde kunnen voldoen en heeft gekozen voor een recreatieve invulling. De gemeente kent een grote overcapaciteit aan woningbouwplannen en bij de vaststelling van de Woonvisie heeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de plancapaciteit en de benodigde woningbouw in kaart te brengen en een besluit te nemen over herprogrammering. Scharendijke valt in de vastgestelde Woonvisie onder wonen aan de kust en ook daar is een ruime overcapaciteit aan plannen. De gemeente heeft de keuze gemaakt om de ruimte die (door het doorschuiven in de tijd van bepaalde projecten) ontstaat te benutten voor nieuwbouw in Renesse in het kader van het masterplan voor

Renesse. Gelet op deze keuze is er elders in het woonmilieu Wonen aan de kust (waaronder Scharendijke) geen ruimte voor nieuwe woningbouwplannen.

Ook provincie Zeeland voert een stringent woningbouwbeleid. Zij hebben aan de gemeente aangegeven dat als de gemeente mee wil werken aan een woningbouwplan dat niet onder de regionale woningmarktafspraken (woningbouwontwikkeling op deze herontwikkelingslocatie is niet in de afspraken opgenomen) valt, de gemeente moet onderbouwen welk ander woningbouwplan (dat onder de afspraken valt) vervalt of welke bestaande woningen daarvoor worden gesloopt (worden onttrokken aan de woningvoorraad). Doet de gemeente dit niet dan heeft de provincie in de brief van 23 april 2014 opgenomen dat er sprake is van strijd met het provinciaal beleid en de provinciale ruimtelijke verordening en zelfs met het landelijke Besluit op de ruimtelijke ordening.

3. Het bestemmingsplan waarop ingesproken kan worden bevat alle drie de locaties Boutlaan, Dorpsstraat en Elkerzeeseweg. Gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure is ook de omgevingsvergunningaanvraag voor de detailhandelsontwikkeling aan de Boutlaan in procedure omdat dit als eerste in uitvoering komt. Afgesproken is dat binnen zes maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indient voor het nieuwe plan aan de Dorpsstraat.
4. Initiatiefnemers en gemeente zijn het met u eens dat de vrijkomende locatie aan de Dorpsstraat na de verhuizing binnen een afzienbare tijd een nieuwe invulling dient te krijgen. De initiatiefnemers en de gemeente zijn dan ook overeengekomen dat binnen drie maanden nadat het winkelcluster aan de Boutlaan is opgeleverd, gestart wordt met de sloop van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat. Het is gebruikelijk om in de overeenkomst ook een bepaling op te nemen over onvoorziene omstandigheden en wanneer naar redelijkheid en billijkheid (op basis van het Burgerlijk Wetboek) ongewijzigde instandhouding niet meer verwacht mag worden. Komt dit aan de orde dan heeft de gemeente als overheidsorgaan het algemeen belang te dienen. Het gaat echter te ver om een alternatief (plan B) te hebben mochten onvoorziene omstandigheden zich voordoen. Op dit moment is er geen enkele reden voor.
5. Voor de beantwoording verwijzen we naar de beantwoording bij punt 1.
6. In het bestemmingsplan is de ambitie uitgesproken om na realisatie van het plan aan de Dorpsstraat van de Dorpsstraat een verblijfsgebied te maken met een autoluw karakter. Autoluw wil niet zeggen dat er geen auto's meer in de Dorpsstraat kunnen komen. Ook zal er ruimte zijn voor laden en lossen. Vaste parkeerplaatsen kunnen vervallen als deze ergens anders gecompenseerd worden. Dit vraagt nog aparte besluitvorming en nader onderzoek waarin ook gekeken wordt naar de effecten op de omgeving en eventuele verkeersmaatregelen. Idealiter worden de 13 bestaande parkeerplaatsen in de Dorpsstraat dan samen met de 7 extra aan te leggen parkeerplaatsen als gevolg van het plan (zie beantwoording onder punt 1) naar een andere locatie verplaatst. De gemeente zorgt er dan voor dat de 20 parkeerplaatsen in de omgeving worden aangelegd. Mocht in het plan tot herinrichting van de Dorpsstraat de bestaande parkeerplaatsen toch gehandhaafd blijven of als het herinrichtingsplan van de Dorpsstraat niet op korte termijn uitgevoerd gaat worden dan zorgt de gemeente voor de aanleg van de 7 parkeerplaatsen ten behoeve van de herontwikkeling met recreatieappartementen en commerciële ruimten. Over de aanleg van de parkeerplaatsen zijn contractueel financiële afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. De parkeerplaatsen zullen op het grondeigendom van de gemeente worden gevonden; er is geen afhankelijkheid van een andere private partij. Daarmee is het parkeren voldoende verzekerd.
7. Voor de beantwoording verwijzen we naar de beantwoording bij punt 1.
8. Het plan voor de 19 recreatieappartementen is zodanig ontworpen dat de buitenruimte op een binnenplein uitkomt en niet grenst aan omliggende woningen. Aangrenzend aan de naastgelegen percelen is gekozen voor bergingen en geen buitenruimte achter de appartementen direct grenzend aan de omliggende woningen. Door te kiezen voor deze inrichting is er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen. Het gebruik als recreatieappartementen heeft andere gevolgen voor de privacy dan een supermarkt. Van een onevenredige nadelige invloed is echter geen sprake. Voor wat betreft de bezonning in uw tuin is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarin is de huidige werkelijke situatie vergeleken met de maximale bouwmogelijkheid uit het voorontwerpbestemmingsplan. Uit deze vergelijking blijkt dat er in de ochtenden in de herfst en lente een groter deel van uw tuin in de schaduw zou komen te liggen. In de zomer en winter is er geen verschil. Gaan we uit van de maximale mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan dan is er nauwelijks verschil. Vergelijking met het stedenbouwkundig plan zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen wijst uit dat er dan in de herfst en lente eveneens nauwelijks verschil is. De bezonningsstudie is bij deze antwoordnotitie gevoegd. In het bestemmingsplan kan geen verbod worden opgenomen voor het toepassen van kiep/kantelramen. Gemeente en initiatiefnemer zijn middels de exploitatieovereenkomst overeengekomen dat initiatiefnemer binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan voor de locatie Dorpsstraat een aanvraag omgevingsvergunning indient. Op dat moment zijn de definitieve bouwtekeningen bekend. Bij de definitieve planontwikkeling dient initiatiefnemer rekening te houden met het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Initiatiefnemer heeft aangegeven voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de Dorpsstraat met de direct omwonenden in overleg te gaan over het voorkomen van inkijk in de tuin. Er is nog geen definitief inrichtingsplan voor de Dorpsstraat ingediend. In het stedenbouwkundig plan zijn schuurtjes tot op de perceelsgrens geprojecteerd. Aangezien het complex projectmatig ontwikkeld wordt is het zeker mogelijk om de erfafscheiding mee te nemen in het ontwerp. Het terrein wordt niet door het Kadaster opnieuw ingemeten. Indien een controle van bestaande perceelsgrenzen gewenst is dienen eigenaren hiervoor zelf het Kadaster te benaderen.

De totale oppervlakte van het plangebied Dorpsstraat bedraagt +/-1.550 m². De huidige bebouwing bedraagt +/- 1.100 m². In het nieuwe stedenbouwkundig plan waarop het bestemmingsplan is gebaseerd bedraagt de bebouwing +/- 1.030 m². Het bouwvlak is wat ruimer gemaakt om nog te kunnen schuiven in de maatvoering maar het zal in de praktijk niet volledig worden benut aangezien ook voldaan moet worden aan eisen uit het Bouwbesluit en eisen ten aanzien van brandveiligheid. Er is geen wet die regelt dat minimaal 3 meter uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd. Ook is deze regel niet van toepassing bij vergunningvrij bouwen.

9. In 2008 is de Dijkstraat voorzien van een nieuwe riolering. In dit project is ook een hemelwaterriool aangelegd. Tussen het Zwarte Plein en de Elkerzeeseweg is een waterberging aangelegd. Met de aanleg van het hemelwaterriool behoort een groot deel van de wateroverlast tot het verleden. Wat nu nog resteert is de aanleg van een hemelwaterriool in de Dorpsstraat. Deze aanleg van het hemelwaterriool wordt gelijktijdig uitgevoerd met onderhoudswerken aan de bestaande riolering. Rioliinspecties van de Dorpsstraat tonen aan dat de technische toestand van het bestaande riool nog goed is en dat er zeker de eerste 5 jaar nog geen onderhoud nodig is. Contractueel leggen gemeente en initiatiefnemers vast dat er een rioleringsplan ter goedkeuring moet worden voorgelegd op het moment dat er een concreet bouwplan voor de appartementen en commerciële ruimten is. Hebt u problemen met uw riolering dan is het verzoek dit te melden via de gemeentelijke Servicelijn zodat de gemeente dit kan onderzoeken en zo nodig de oorzaak kan aanpakken.
10. De aannemer kan de bouwtechnische staat van de omliggende panden vastleggen door middel van een nulmeting, de gemeente is hierin geen partij. De aannemer is verantwoordelijk voor de eventuele schade die door zijn werkzaamheden ontstaat.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de onderbouwing met betrekking tot de parkeerbehoefte en parkeeroplossing van de nieuwe ontwikkeling aan de Dorpsstraat aangevuld.

I-6 Eterij Tapperij Salud! en Zee&Meer eten en drinken

Samenvatting reactie

1. Het plan regelt dat binnen 3 maanden na opening van de nieuwe supermarkt moet worden begonnen met de verbouwing van het huidige pand. Als dit in het hoogseizoen valt betekent dit naar alle waarschijnlijkheid flinke omzetsderving voor andere ondernemers in de Dorpsstraat.
2. De ondernemers uit de Dorpsstraat willen graag betrokken worden bij de herinrichting van de straat.

Beantwoording

1. De initiatiefnemers en de gemeente komen overeen dat binnen drie maanden nadat het winkelcluster aan de Boutlaan is opgeleverd gestart wordt met de sloop van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat. We zullen in overleg treden met de initiatiefnemer om de sloop aan de kant van de Dorpsstraat en aangrenzend aan de bestaande horecabedrijven niet in het hoogseizoen (8 weken schoolvakantie) plaats te laten inden dan wel zodanige voorzieningen te treffen dat de overlast beperkt blijft.
2. In het bestemmingsplan is de ambitie uitgesproken om na realisatie van het plan aan de Dorpsstraat van de Dorpsstraat een verblijfsgebied te maken met een autoluw karakter. Dit vraagt nog aparte besluitvorming en nader onderzoek waarin ook gekeken wordt naar de effecten op de omgeving en eventuele verkeersmaatregelen. Zodra dit concreet wordt zal er overleg plaats vinden met de ondernemers en bewoners van de Dorpsstraat en omgeving.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

I-7 Bewoners van Dijkstraat 6 Scharendijke

Samenvatting reactie

De zienswijzen van de bewoners van Dijkstraat 7 worden onderschreven voor wat betreft de punten 1,2,4,5,,6 en 7. Het voorkomen van parkeeroverlast en extra verkeersbewegingen is van groot belang en verzocht wordt om een vergunningstelsel in te voeren. Onderzocht dient te worden op welke wijze verkeersoverlast voorkomen kan worden. Het laden en lossen ten behoeve van het nieuwe recreatiecomplex dient op eigen terrein plaats te vinden. Tot slot wil men graag betrokken worden bij de verdere planvorming aan de Dorpsstraat.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording bij I-6.

Bij het recreatiecomplex zal rekening worden gehouden met parkeerruimte voor laden en lossen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen

A-1 Ondergeschiede (redactionele) aanpassingen

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

A-2 Diverse aanpassingen in de regels

Regels	Opmerking
art 3.4.2	In plaats van sub g bij elke verplichting onder a, b en c de zinsnede op te nemen: .. en dient deze vervolgens aldus in stand te worden gelaten.
art 3.4.2	Aan einde zin sub d toevoegen: en beëindigd te blijven
art. 5.1	opgenomen regeling: 19 recreatieve verblijfseenheden + 2 woningen. Moet zijn: 17 recreatieve en 2 recreatieve en/of (permanente) woningen
art. 5.4.1	opsomming a, a, b, c aanpassen
art. 3.4.2 d	toevoegen aan verplichting staken detailhandel Dorpsstraat: ... met uitzondering van detailhandel als bedoeld in art. 5.1, onder b onder 4:
art 12	Nu de situatie niet voorkomt dat gronden in het plangebied binnen 100 meter van de molen liggen (zie 12.1.1, onder a en 12.1.2, onder a), kan de regeling hiervoor uit dit artikel verwijderd worden. Is duidelijker en leest makkelijker.
art. 12.1.4	het afwegingskader ontbreekt (... geen nadelige invloed op de windvang van de molen)

A-3 Diverse aanpassingen toelichting

Algemeen	Opmerking
naam volgens gml	naam van het bestemmingsplan in de GML ("Dorpsstraat, Boutlaan en Elkerzeeseweg te Scharendijke") wijkt af van de naam volgens het bestemmingsplan zelf ("Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke"). Naam in GML aanpassen
hfst 4.4 onder kopje bestaand bebouwd gebied bladzijde 35	Aan de toelichting wordt een passage toegevoegd over de locatieafweging binnen het bestaand bebouwd gebied.



ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



**Bezonningsstudie herontwikkeling
Dorpsstraat - Dijkstraat Scharendijke**



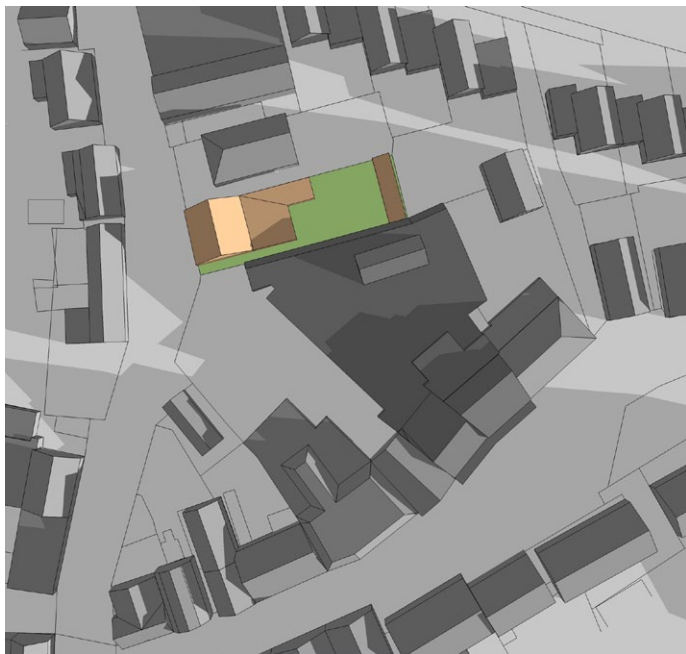
Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

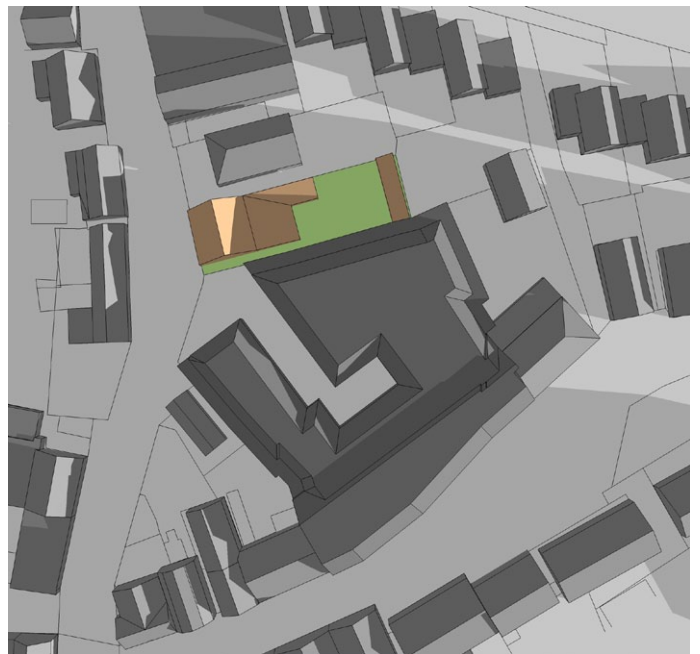
gemeente	Schouwen-Duiveland
titel	Bezonningsstudie herontwikkeling Dorpsstraat - Dijkstraat Scharendijke
projectnummer	SD4113
datum	24 maart 2014
status	concept

HUDIGDE SITUATIE

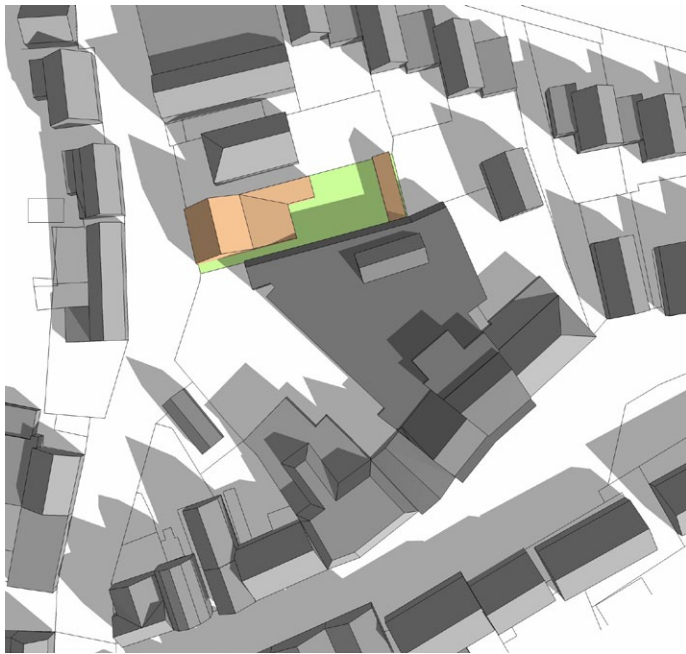


21 maart 08.00 uur

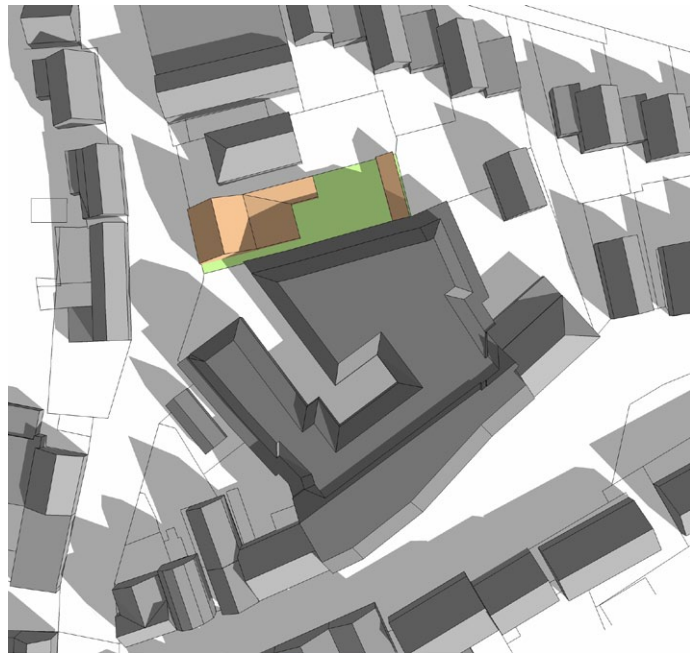
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



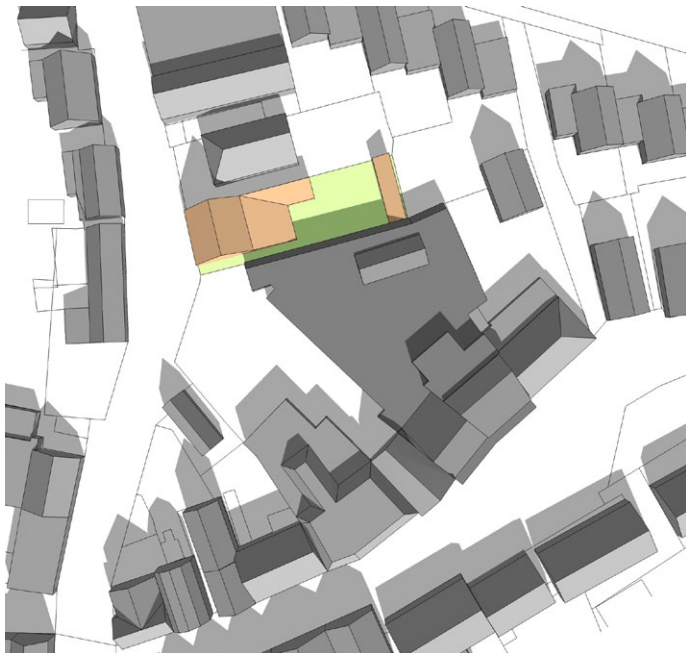
21 maart 08.00 uur



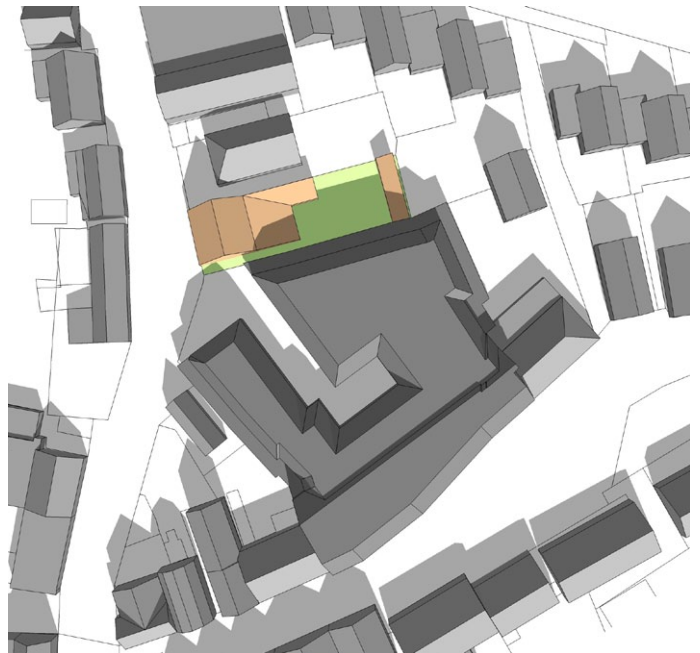
21 maart 10.00 uur



21 maart 10.00 uur



21 maart 12.00 uur



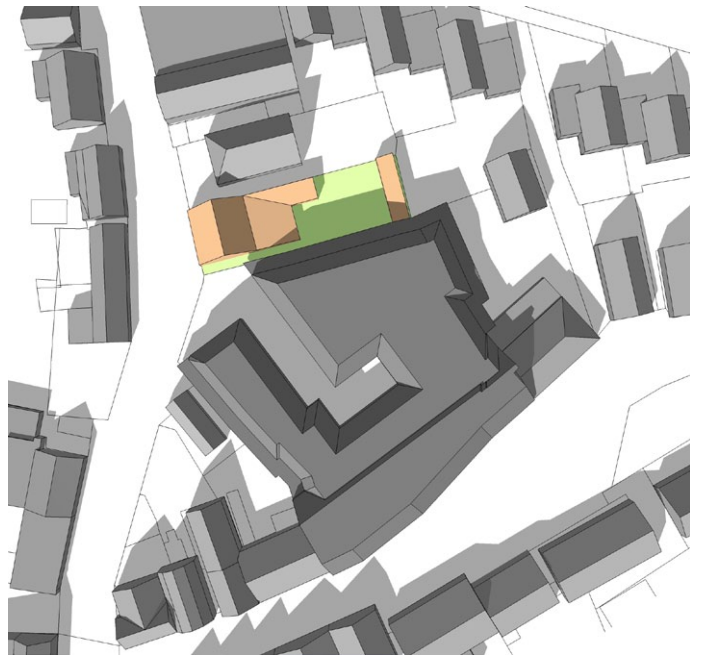
21 maart 12.00 uur

HUDIGE SITUATIE



21 maart 14.00 uur

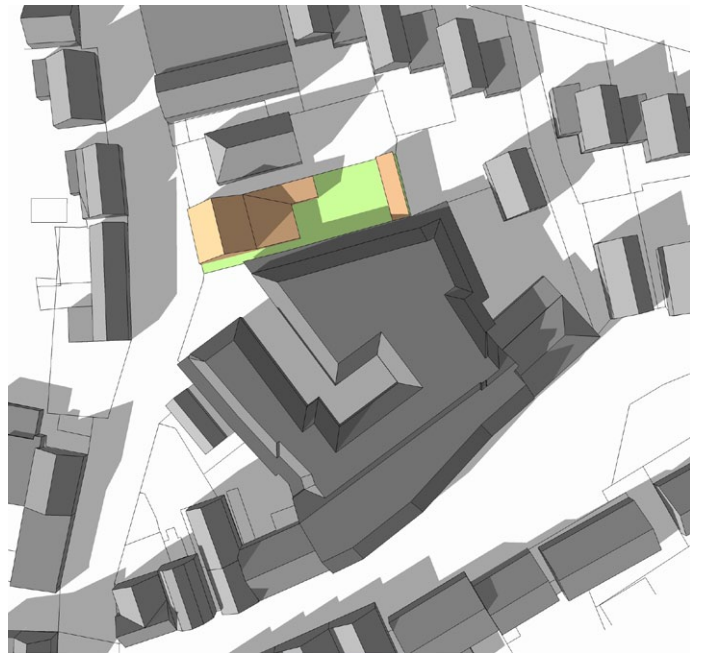
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



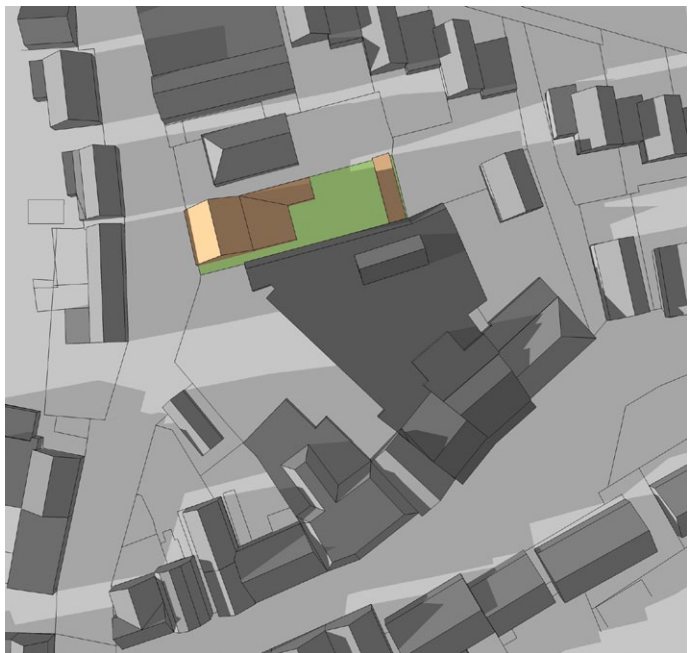
21 maart 14.00 uur



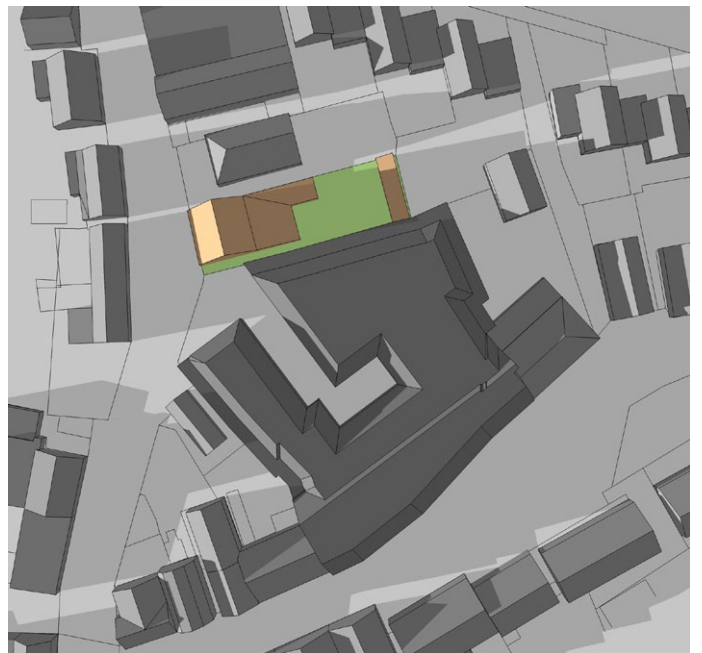
21 maart 16.00 uur



21 maart 16.00 uur

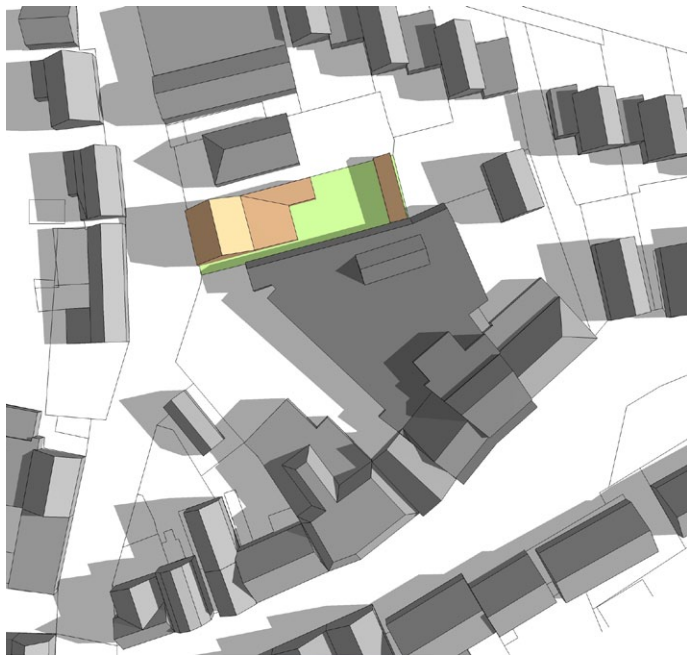


21 maart 18.00 uur



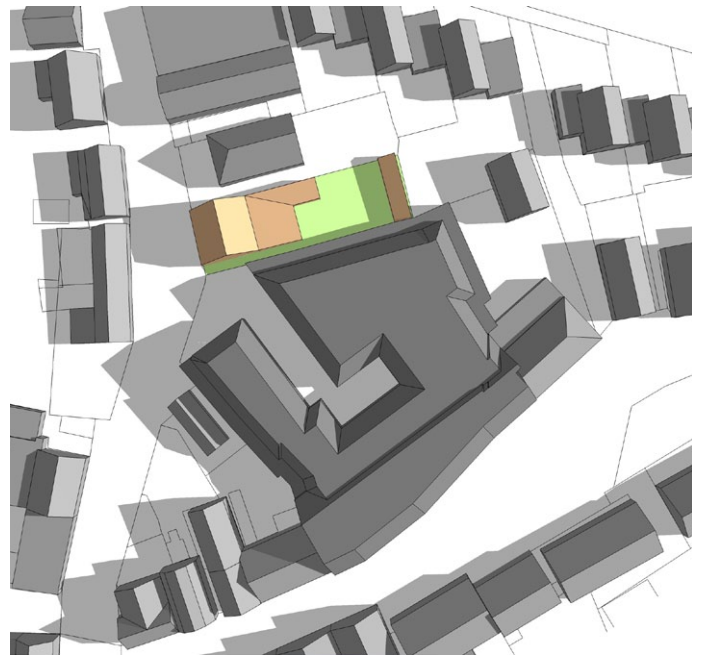
21 maart 18.00 uur

HUIDIGE SITUATIE

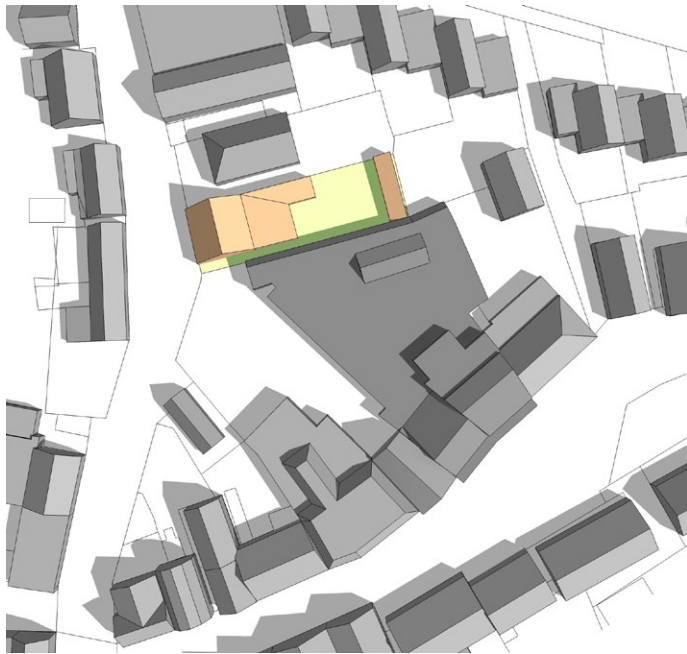


21 juni 08.00 uur

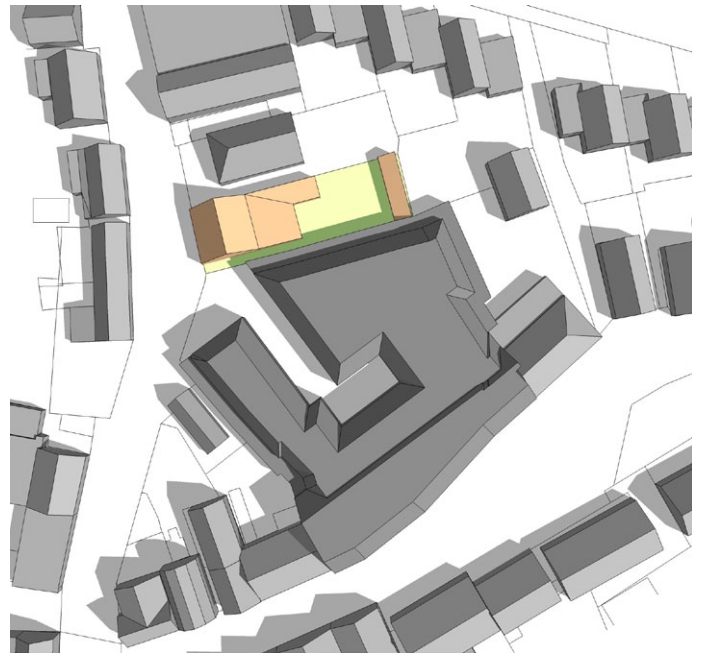
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



21 juni 08.00 uur



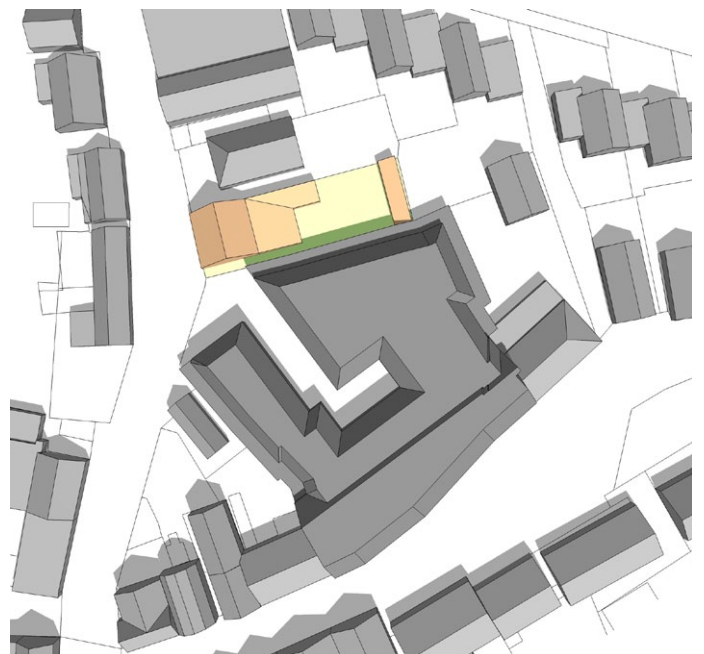
21 juni 10.00 uur



21 juni 10.00 uur



21 juni 12.00 uur



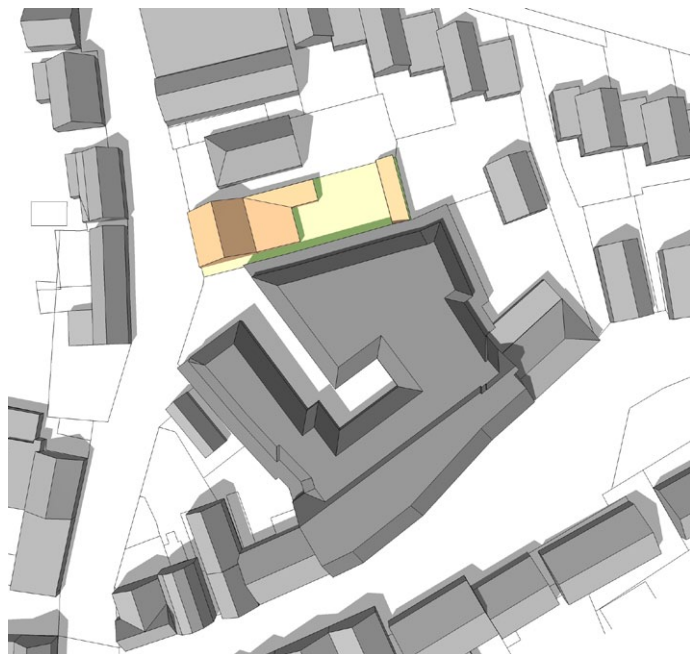
21 juni 12.00 uur

HUIDIGE SITUATIE



21 juni 14.00 uur

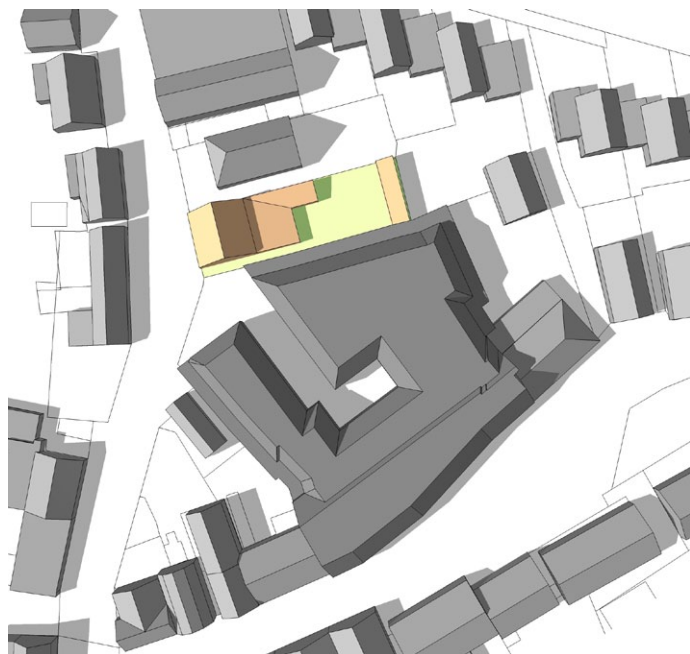
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



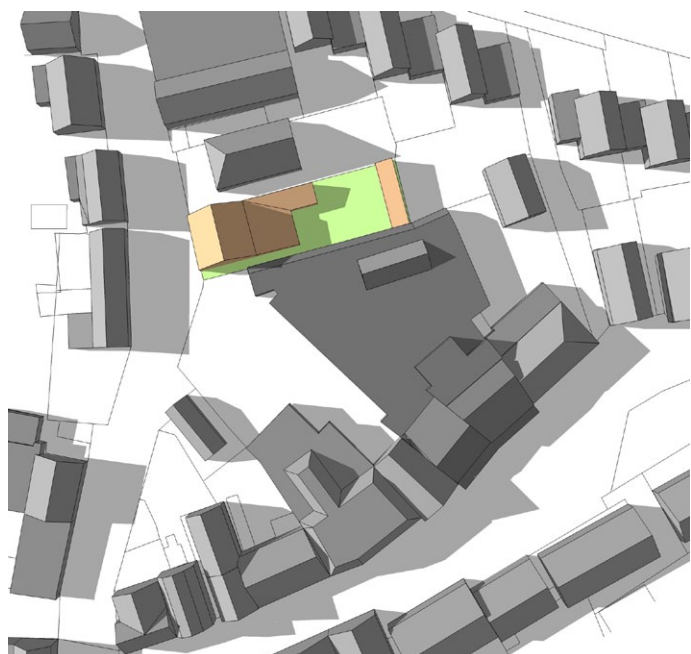
21 juni 14.00 uur



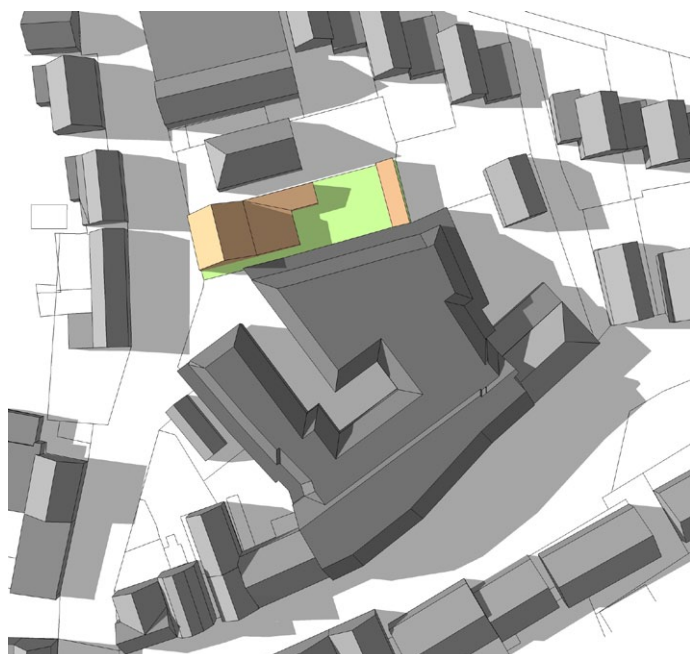
21 juni 16.00 uur



21 juni 16.00 uur

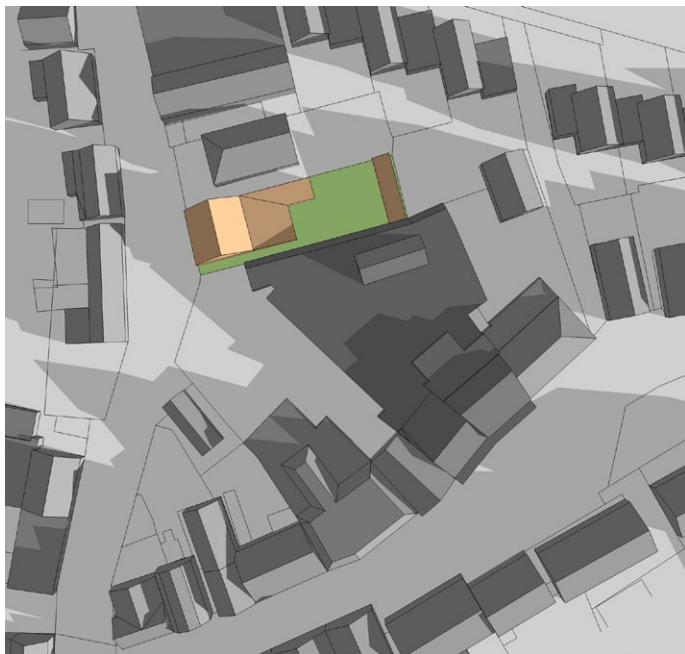


21 juni 18.00 uur



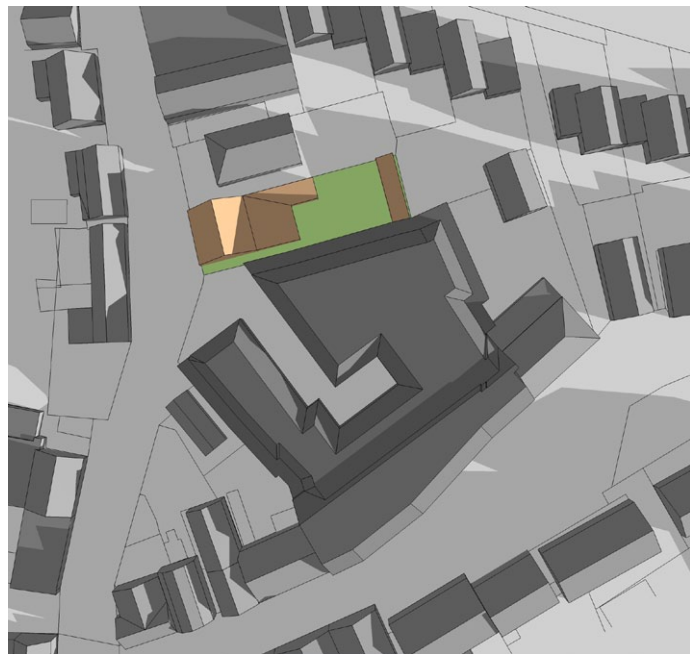
21 juni 18.00 uur

HUDIGDE SITUATIE

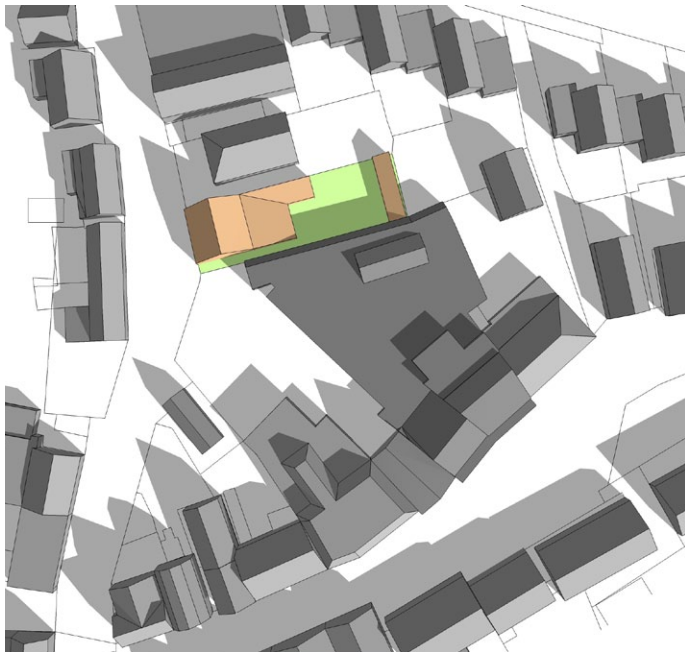


21 september 08.00 uur

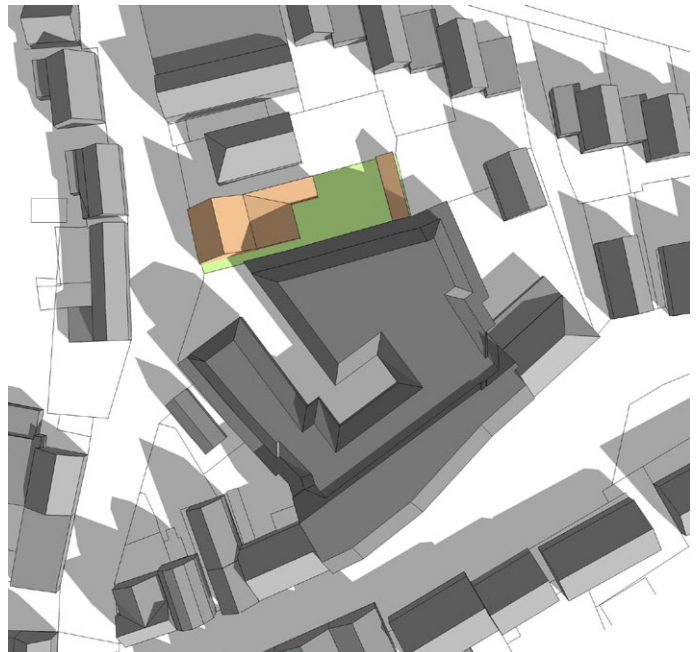
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



21 september 08.00 uur



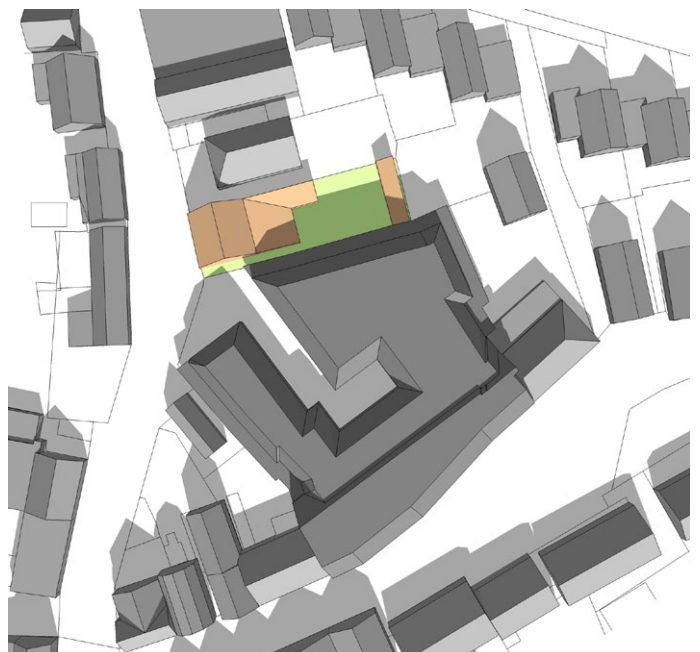
21 september 10.00 uur



21 september 10.00 uur



21 september 12.00 uur



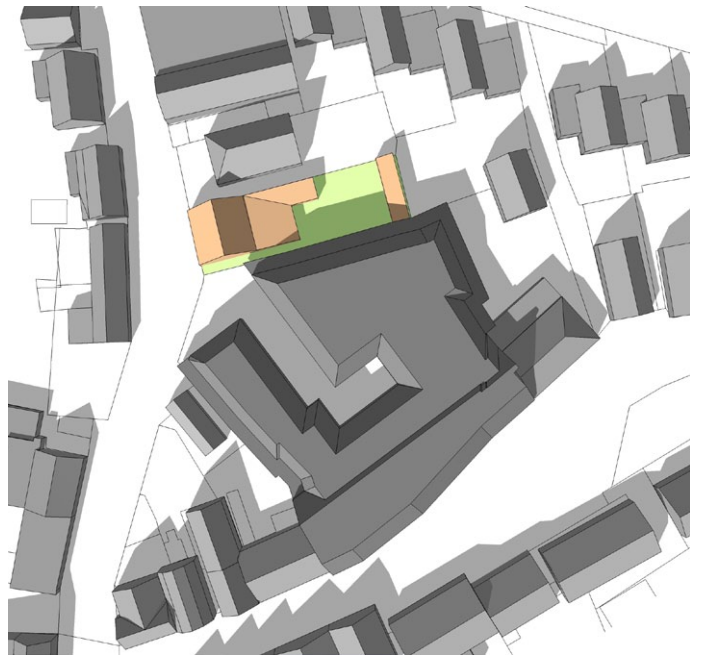
21 september 12.00 uur

HUDIGDE SITUATIE



21 september 14.00 uur

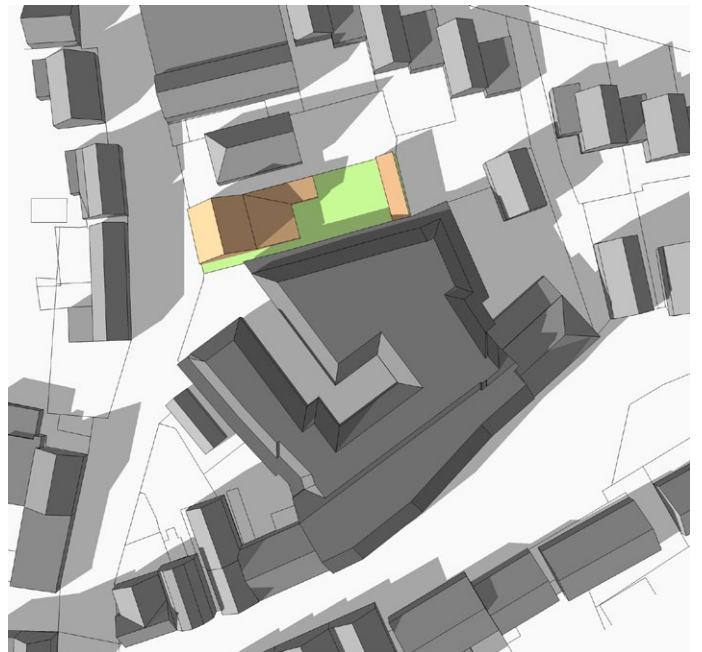
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



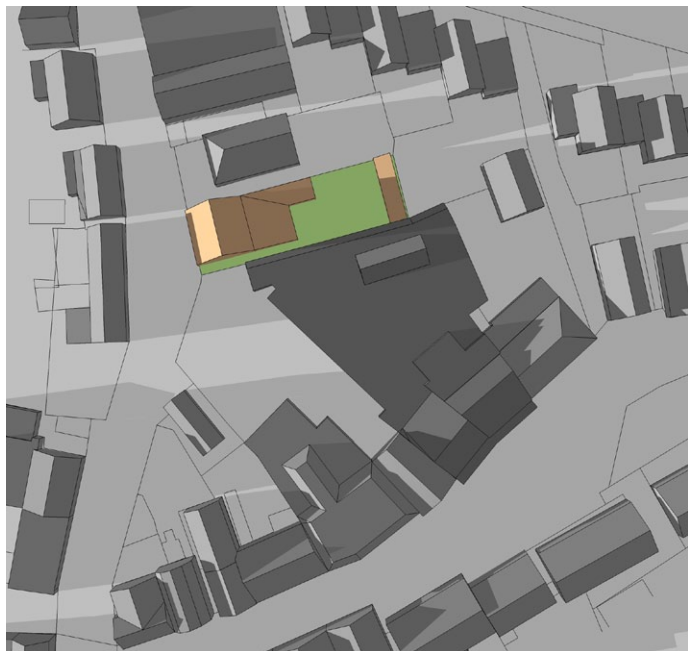
21 september 14.00 uur



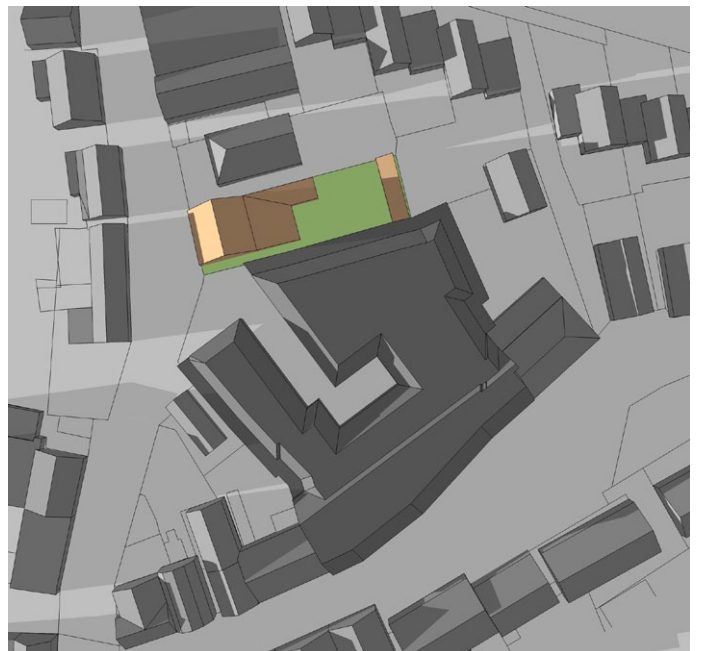
21 september 16.00 uur



21 september 16.00 uur

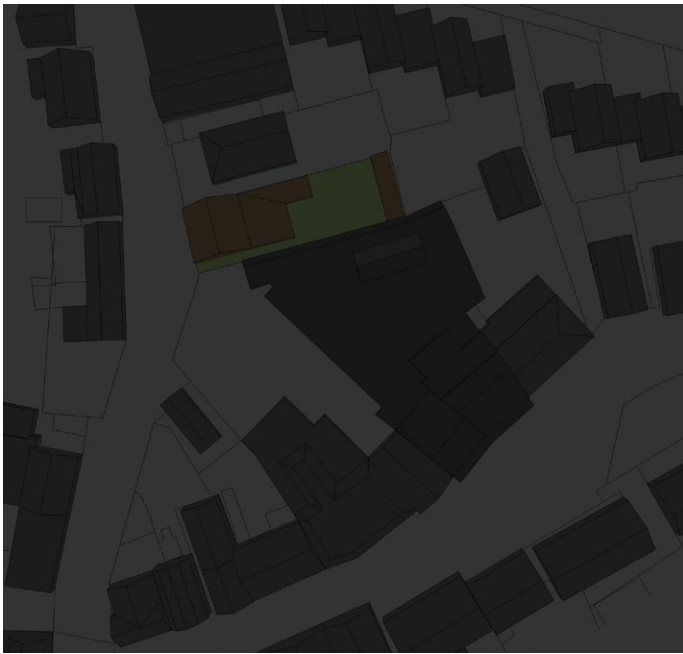


21 september 18.00 uur



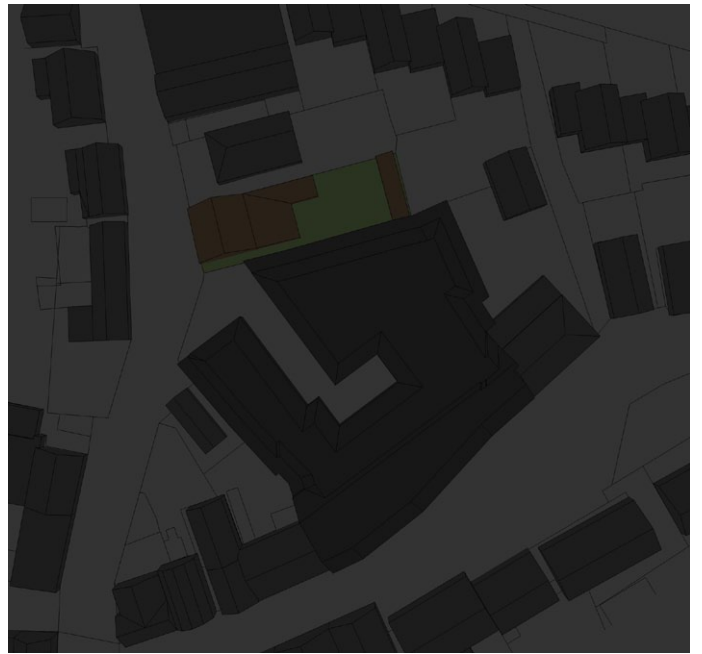
21 september 18.00 uur

HUDIGE SITUATIE

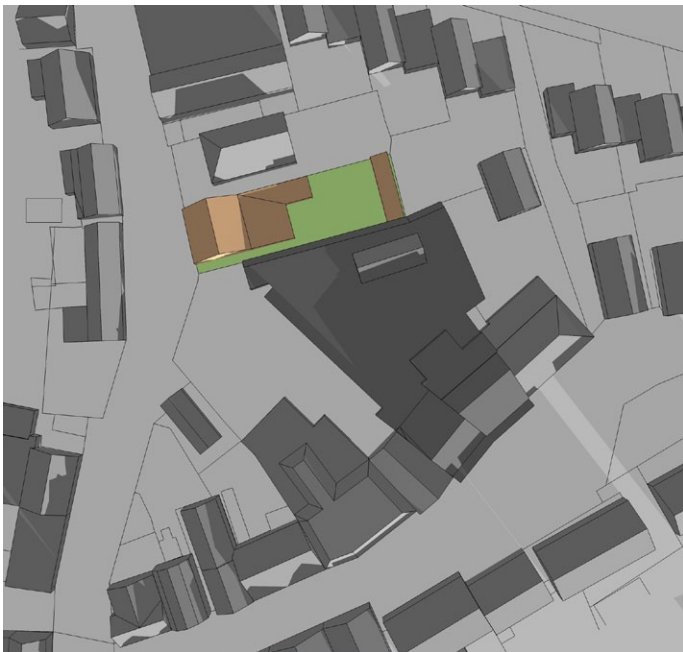


21 december 08.00 uur

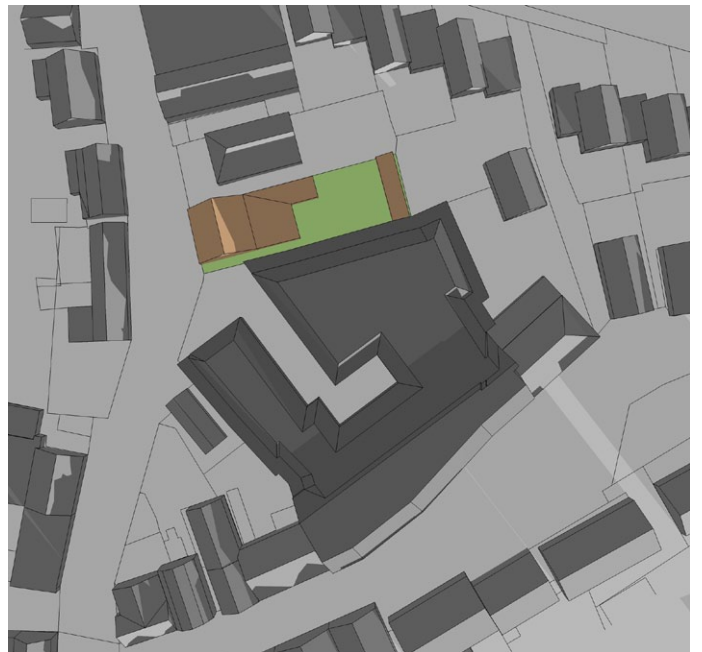
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



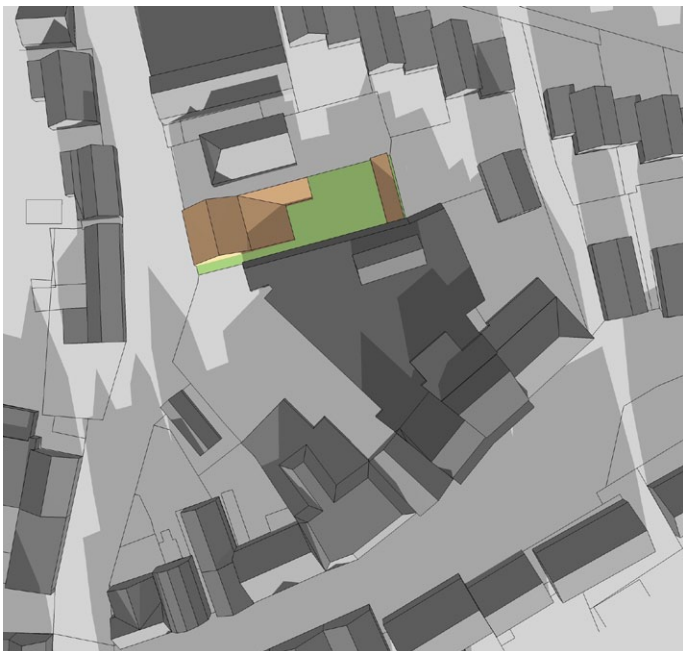
21 december 08.00 uur



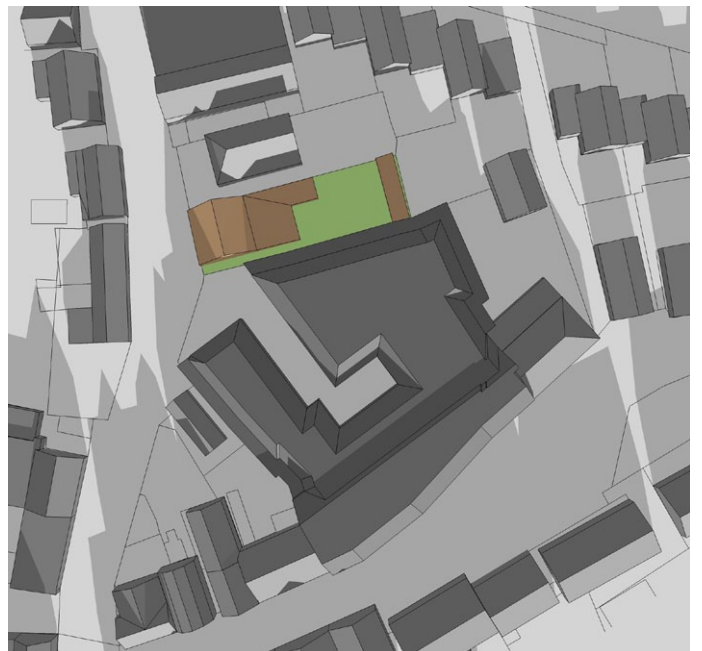
21 december 10.00 uur



21 december 10.00 uur

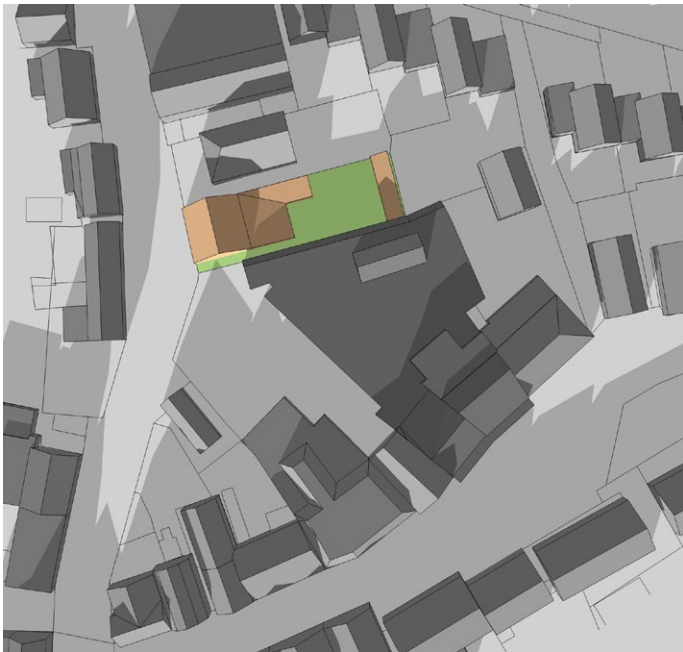


21 december 12.00 uur



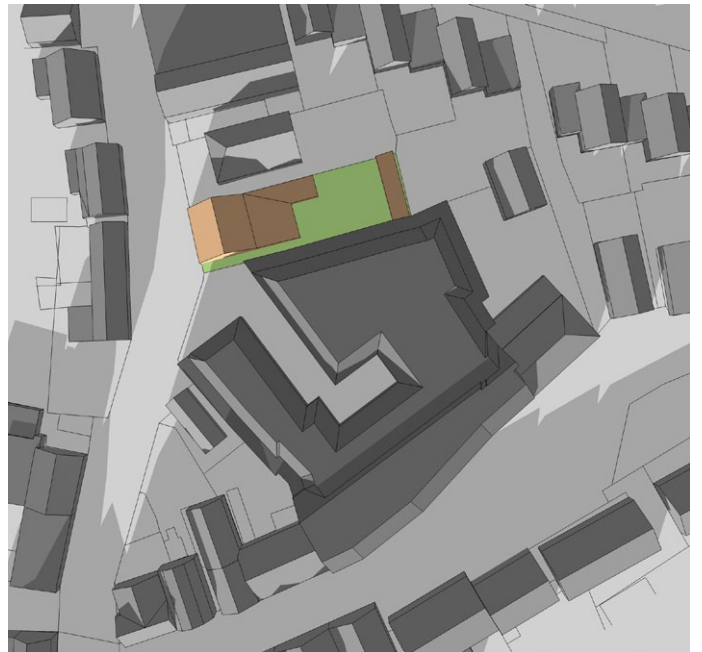
21 december 12.00 uur

HUDIGDE SITUATIE

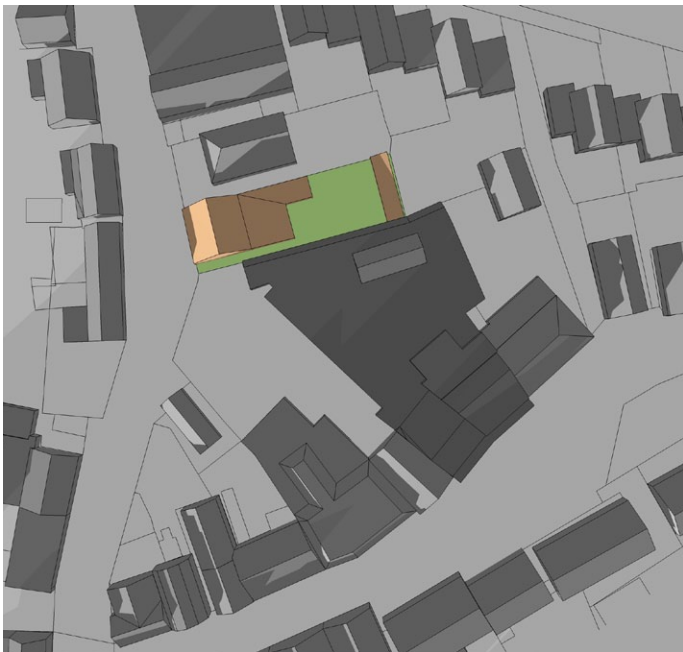


21 december 14.00 uur

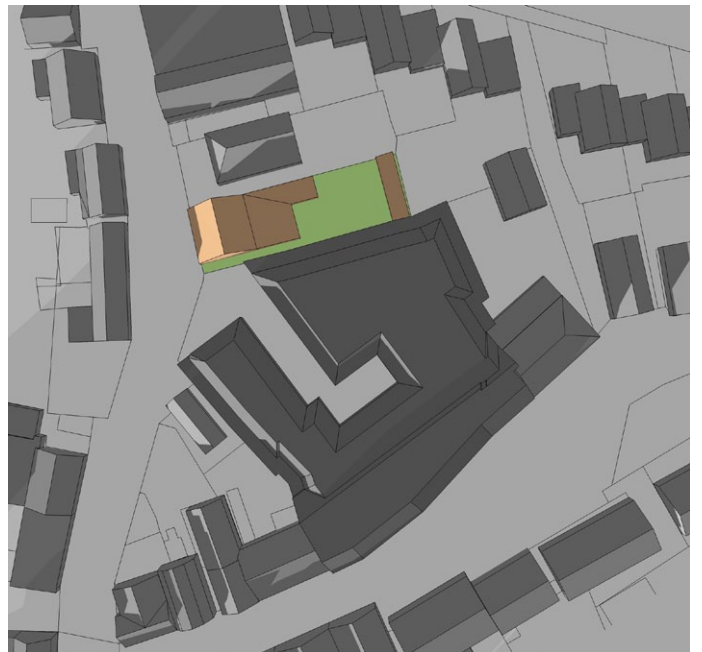
MAXIMALE TOEKOMSTIGE SITUATIE



21 december 14.00 uur



21 december 16.00 uur



21 december 16.00 uur

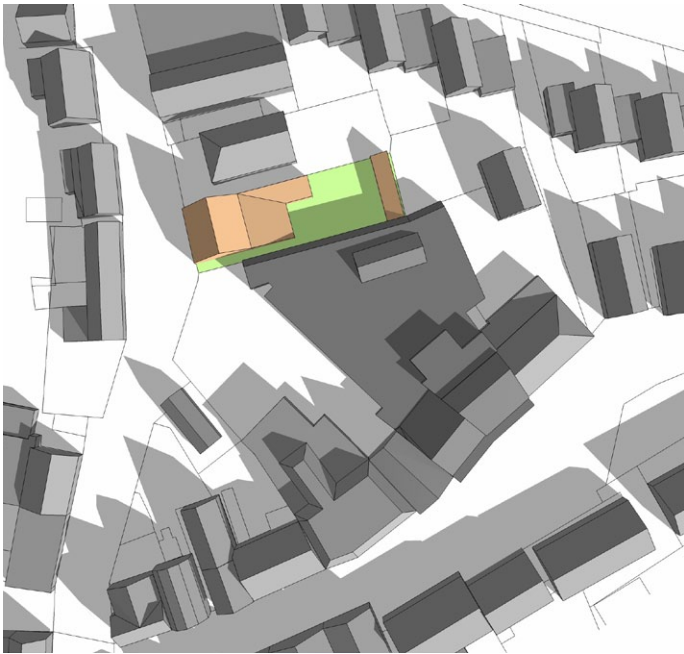


21 december 18.00 uur



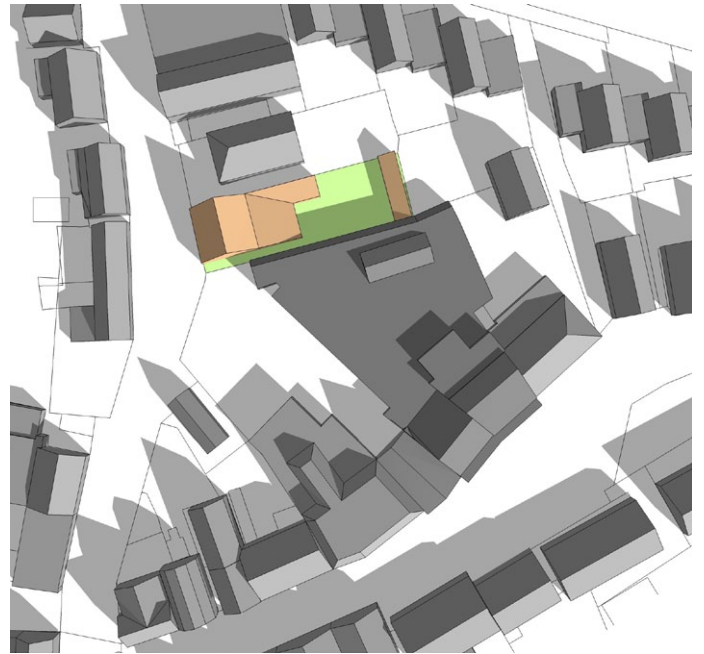
21 december 18.00 uur

21 maart 10.00 uur

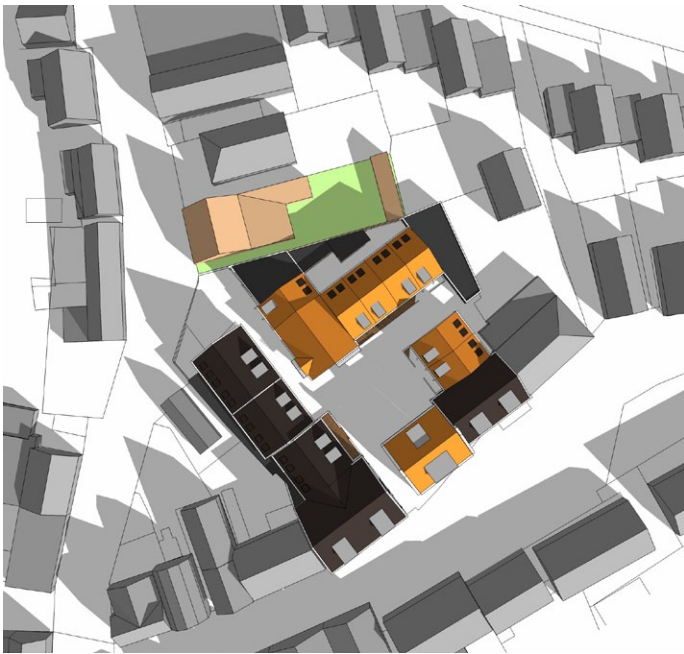


huidige situatie

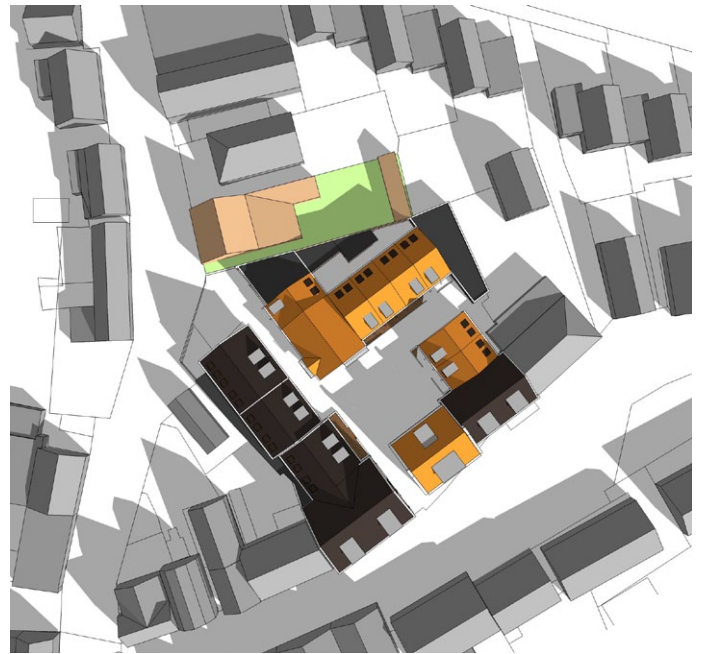
21 september 10.00 uur



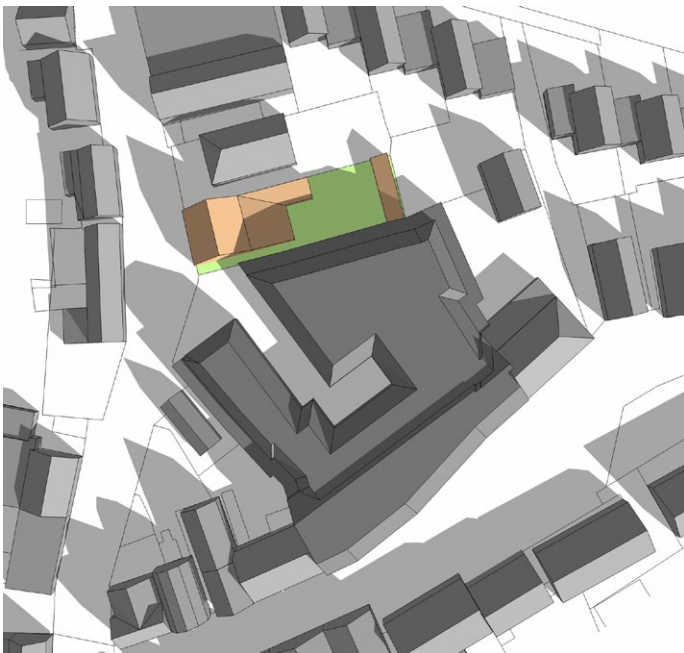
huidige situatie



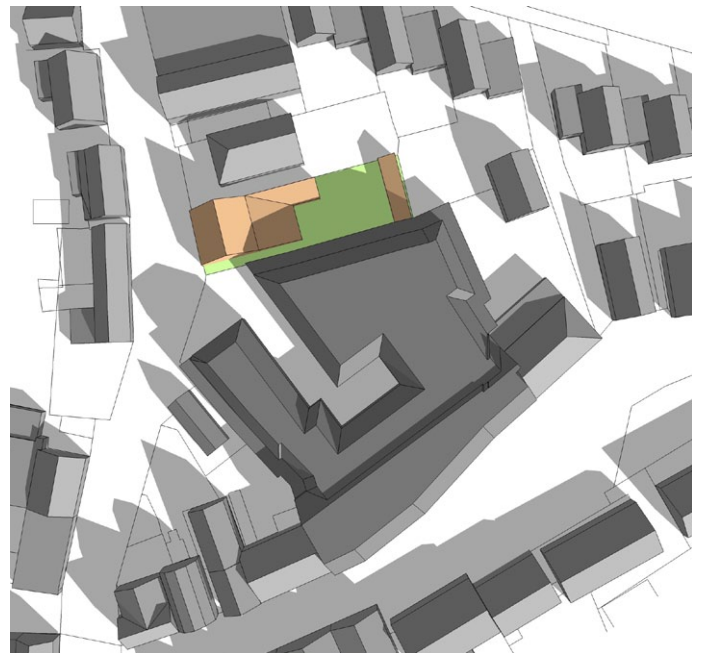
beogde situatie



beogde situatie



maximale situatie



maximale situatie