

Geanonimiseerde versie

"Antwoordnotitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen"

m.b.t. ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke' heeft van 6 juli 2015 tot en met 17 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren kunnen brengen op voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

De binnengekomen zienswijzen 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 gemeentebestuur het bestemmingsplan heeft aangepast. Tenslotte is er een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De volgende reclamanten hebben een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht:

- Z-1 Eigenaar Mebo hekwerken en tuinen p/a Stoofweg 10a, 4325 BB Renesse;
- Z-2 Bewoners/eigenaren Dijkstraat 7 4322 AA Scharendijke
- Z-3 Mr. J.A.P. Lujendijk van Adviesbureau 't Witte Huis B.V. Molendijk 39, 3286 BG Klaaswaal namens bewoners/eigenaren Korenbloemstraat 34 Scharendijke,
- Z-4 Mr. M.A. Berkvens-van Wijk van Moszkowicz Advocaten Utrecht, Voorstraat 2 3512 AM Utrecht namens eigenaar Elkerzeeseweg 38 Scharendijke,

3. Ontvankelijkheid

Alle reclamanten hebben hun zienswijze voor het einde van de inzage termijn schriftelijk ingediend. Alle ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk

4. Hoorzitting

Er is geen hoorzitting georganiseerd. Wel zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld om spreektijd aan te vragen bij de behandeling van de zienswijzen in de vergadering van de raadscommissie Openbare Ruimte, voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad van het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Z-1 Eigenaar Mebo hekwerken en tuinen, p/a Stoofweg 10a, 4325 BB Renesse

Samenvatting zienswijze

In de beantwoording van de inspraakreactie ontbreekt de motivering waaruit een belangenafweging blijkt tussen de belangen van de eigenaar *Elkerzeeseweg 38*, belangen Fenn Holding en belang huurder de heer Borsboom. Er is een huurovereenkomst tussen *eigenaar Elkerzeweg 38* en *eigenaar Mebo* voor een periode van 10 jaar. Onduidelijk is of de overeenkomst tussen Fenn Holding en *eigenaar Elkerzeweg 38* dan wel rechtsgeldig is. In een overleg op 11 maart 2015 heeft de heer de Bruijn verklaard niet op de hoogte te zijn van de herziening van het bestemmingsplan op zijn perceel. Tevens heeft *eigenaar Elkerzeweg 38* aangegeven met niemand afspraken te hebben gemaakt en/of contracten te hebben gesloten.

Het nieuw vestigen van een tuincentrum aan de Boutlaan is niet mogelijk, omdat er voor de komende 10 jaar nog een tuincentrum aan de Elkerzeeseweg is gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan is economisch niet uitvoerbaar en financieel niet haalbaar, omdat de verhuizing van Country Garden geen doorgang kan vinden.

Verzocht wordt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zodat op perceel Elkerzeeseweg 38 de huidige bestemming behouden blijft.

Beantwoording

Bij brief van 8 september heeft de advocaat van initiatiefnemer Fenn Holding BV laten weten dat zij heeft besloten om haar plannen te wijzigen en het perceel Elkerzeeseweg 38 niet meer te betrekken bij de detailhandelsverplaatsing naar de Boutlaan. Tussen de initiatiefnemende partijen onderling bestaat er niet langer overeenstemming om ook de Country Garden naar de Boutlaan te verhuizen. Hoewel Fenn Holding BV van mening blijft hierover bindende afspraken te hebben gemaakt, verkiezen zij nu de optie om het plan zonder Country Garden door te zetten omwille van de voortgang. Dit houdt in dat het plan in afgeslankte vorm doorgaat. Gelet op de coördinatieregeling die van toepassing is op het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de Boutlaan, worden zowel het bestemmingsplan als het bouwplan gewijzigd. In het kort houdt de wijziging in dat van het oorspronkelijk bedoelde gebouw een

winkelunit komt te vervallen, waar oorspronkelijk de Country Garden was beoogd. Vanaf de voorzijde gezien is dat de rechterzijde van het gebouw. Hiervoor in de plaats komt er aan die zijde een luifel aan het gebouw, die wordt doorgetrokken vanaf de luifel die aan de voorzijde al beoogd was. Fenn Holding BV heeft de gemeente verzocht de planontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan is opgestart dan ook aan te passen. Een wijziging van de lopende aanvraag met betrekking tot de omgevingsvergunning voor de Boutlaan zal worden ingediend. Belangrijk argument voor Fenn Holding is dat er een ongewenste en onaanvaardbare vertraging in de procedure en uitvoering met betrekking tot hun initiatief zou kunnen ontstaan.

Voor de gemeente is er geen noodzaak aanwezig om de bestaande detailhandelsvestiging aan de Elkerzeeseweg 38 te verplaatsen naar de Boutlaan. De huidige bestemming van detailhandel specifiek aangeduid als tuincentrum kan gehandhaafd blijven. Gelet op de grootte van het perceel aan de Elkerzeeseweg 38 kan de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost. Doordat de huidige eigenaar van de Elkerzeeseweg 38 geen medewerking verleend aan de verplaatsing is er een juridisch risico aanwezig dat de bestemming niet binnen de planperiode van 10 jaar verwezenlijkt zou worden. De voorwaarde voor verplaatsing van een bloemen- en plantenzaak naar de Boutlaan was dat alle detailhandel aan de Elkerzeeseweg 38 verplaatst zou worden. Deze voorwaarde is aan de start van de planontwikkeling vastgelegd en zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk geborgd. Gelet op deze voorwaarde en het gegeven dat de initiatiefnemer van het plan, Fenn Holding BV de planontwikkeling aanpast is besloten het perceel Elkerzeeseweg 38 uit het bestemmingsplan te halen en het plan daarop aan te passen. De huidige bestemming van het perceel Elkerzeeseweg 38 blijft gelden. Daarmee wordt getoet gekomen aan de zienswijze van *eigenaar mebo hekwerken*.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel Elkerzeeseweg 38 wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Z-2 Bewoners/eigenaren Dijkstraat 7 4322 AA Scharendijke

Samenvatting zienswijze

1. Wellicht zal het verkeer niet meer parkeerplaatsen in beslag nemen dan in de huidige situatie maar er wordt wel vlak voor Dijkstraat 7 geparkeerd omdat aan de Dijkstraat de ingang van het complex zal zijn. Als er aan de Dijkstraat parkeerplaatsen vrij zijn zal daar eerst geparkeerd worden. Gepleit wordt voor parkeren voor vergunninghouders in de Dijkstraat of een andersoortige oplossing. Het woongenot van reclamant wordt mede bepaald door het kunnen parkeren bij de eigen woning.
2. De bezoningsstudie toont dat er extra schaduw is in het voor- en najaar en dat baart reclamant zorgen. Dat is de plek waar veel mos ontstaat(er groeit niets over een strook van zo'n 70 centimeter vanwege vocht, wind en schaduw direct langs de huidige loods van de supermarkt). Dit is de huidige situatie op het moment dat het huis werd gekocht. Nu is er sprake van een nieuwe situatie. Gepleit wordt om niet hoger te bouwen dan het huidige pand (pundak) of het bouwplan aan te passen zodat er geen verandering in schaduw is in de tuin. Meer schaduw tast het woongenot aan en daarvoor wordt de gemeente aansprakelijk gesteld.
3. Vóór het plaatsen van de erfafscheiding op de perceelsgrens willen eigenaren afstemming.
4. Het huis is destijds gekocht vanwege de huidige privacy (geen inkijk aan de zijde van de huidige supermarkt). Gemeente geeft in de beantwoording op de inspraak aan dat het plaatsen van kiepen kantelramen niet verboden kan worden. Kan de gemeente het plaatsen van dakkapellen tegengaan ?
5. In de beantwoording op de inspraak geeft de gemeente aan dat er geen wet is waarbij men 3 meter buiten de erfsgrens moet blijven. Er is wel een wet dat men 2 meter buiten de erfsgrens moet blijven. In de huidige situatie staat er een bedrijfsloods zonder ramen op de erfsgrens, zonder inkijk en dat is een andere situatie. Verzocht wordt om inzage in de bouwtekeningen. Daarbij is vanzelfsprekend dat men zich houdt aan de wettelijke (bouw)voorschriften.
6. Het recht op het indienen van een planschadeclaim wordt voorbehouden. Reclamant is bereid zijn zienswijze toe te lichten. Benadrukt wordt dat reclamanten geen bezwaar hebben tegen de verhuizing van de supermarkt en ook niet tegen nieuwbouw maar wel zonder verlies van woon/leefgenot en privacy.
7. Verzocht wordt om het verslag van de informatiebijeenkomst op 19 februari jongstleden.

Beantwoording

1. Er bestaat voor bewoners geen recht op parkeren van de auto in de openbare ruimte voor de deur van de eigen woning of in de eigen straat indien bewoners geen parkeerplaats hebben op eigen

grond. Er is reeds aangegeven in het voortraject dat het aantal benodigde parkeerplaatsen vanwege de nieuwe ontwikkeling aan de Dorpsstraat en bij vertrek van de supermarkt en Mikado volgens de berekening op basis van de CROW-kencijfers niet toeneemt. Desalniettemin heeft de initiatiefnemer besloten om extra parkeerplaatsen in de buurt te realiseren. Het hanteren van de kengetallen van de CROW is een door de afdeling Bestuursrechtspraak algemeen geaccepteerd instrument. In verband met de nieuwe ontwikkeling zullen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en neemt de parkeerdruk niet toe. Er is geen noodzaak om parkeren voor vergunninghouders vanwege dit bestemmingsplan in Scharendijke in te voeren.

2. De bezonningsstudie gaat in op een vergelijking van de huidige aanwezige situatie met de maximale toekomstige situatie. Allereerst merken we op dat de huidige aanwezige situatie echter niet gelijk is aan de maximale mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag er een gebouw tot op de perceelsgrens worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter. Het geldende bestemmingsplan staat derhalve zonder meer bebouwing toe die een vermindering van zonlicht voor het perceel aan de Dijkstraat 7 met zich meebrengt. In de nieuwe situatie mag er een bijgebouw bij de recreatiewoning worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het verschil met de huidige feitelijke situatie nauwelijks aanwezig is. Enig verlies van zonlicht vanwege de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag in de belangenafweging als aanvaardbaar worden geacht. In de belangenafweging weegt voor de gemeente de verplaatsing van de supermarkt en de herontwikkeling van de vrijkomende locatie met een ruimtelijk aanvaardbare herinvulling in deze zwaarder dan het geringe verlies aan zonlicht op bepaalde momenten in het jaar van het naastgelegen perceel.
3. De aanvraag omgevingsvergunning zal te zijner tijd gepubliceerd worden in de Wereldregio. De gemeente zal de ontwikkelaar verzoeken om de buurtbewoners apart over het plan te informeren.
4. Tegen de perceelsgrens worden bergingen gebouwd (projectmatig, niet individueel een verscheidenheid aan bergingen en schuttingen). Deze bergingen zullen juist een zekere mate van privacy garanderen (meer als een erfafscheiding). Op zekere afstand komen wellicht dakramen of dakkapellen in de woningen die zicht zouden kunnen gaan geven op de tuin van reclamant. Dit zijn echter argumenten die aan de orde zullen komen in het kader van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van de recreatiewoningen en commerciële ruimten aan de Dorpsstraat. Dan blijkt of voldaan wordt aan de burenenrechtelijke normen uit het Burgerlijk Wetboek (mocht niet voldaan worden aan het burenenrecht dan is dit echter geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning, de gemeente wijst de vergunninghouder er wel op).
5. Enerzijds hebben we te maken met het publiekrechtelijke spoor van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning en anderzijds is er de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het burenenrecht. Bij het uiteindelijke bouwplan voor de Dorpsstraat zullen we toetsen of er ook wordt voldaan aan de bepalingen van het burenenrecht en de aanvrager daarop wijzen. In de bestaande situatie bestaat er ook bebouwing tot op de perceelsgrens. Onder die omstandigheden voorziet het plan niet in een verslechtering van uw huidige situatie.
6. Uw zienswijze is ons duidelijk en een nadere toelichting is niet nodig. Het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in de eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan op basis van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening is mogelijk vanaf het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Verwezen wordt naar de procedureverordening planschade op de gemeentelijke website.
7. Er is geen verslag gemaakt van de informatiebijeenkomst op 19 februari 2015.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Z-3 Mr. J.A.P. Luijendijk van Adviesbureau 't Witte Huis B.V. Molendijk 39, 3286 BG Klaaswaal namens bewoners/eigenaren Korenbloemstraat 34 Scharendijke

Samenvatting zienswijze

1. Eigenaren hebben in 1997 de woning aangekocht waarbij een belangrijke overweging was dat er sprake was van een zeer rustige omgeving. Uit oogpunt van planologie is niet goed in te zien waarom deze detailhandelsontwikkeling aan de Boutlaan aan de orde is. Nut en noodzaak van het verdwijnen van de betrokken bedrijven op hun huidige locatie is niet goed aangetoond. De enige reden is dat de verplaatsing het mogelijk maakt om verondersteld winstgevende ontwikkelingen op de vrijkomende gronden te realiseren. Met deze reden is de wenselijkheid noch de noodzaak in planologische zin aangetoond. De detailhandelsverplaatsing maakt de leefbaarheid van de kern een stuk minder, een supermarkt in het centrum zorgt voor levendigheid. In plaats van een

- supermarkt komen er recreatiewoningen die slechts een beperkt deel van het jaar in gebruik zullen zijn.
2. De locatie Boutlaan is voor de detailhandelsontwikkeling een zeer ongelukkige, buiten de kern in een thans nog open en onbebouwd agrarisch gebied met veel hinder voor direct omwonenden. Uit uw eigen rapportage komt naar voren dat er serieuze alternatieven zijn. Gelet op de belangen van de bewoners aan de Boutlaan en omgeving verdienen deze meer dan gewone aandacht.
 3. De privacy en leefbaarheid van de eigenaren van Korenbloemstraat 34 verdwijnen. Er ontstaat geluidsoverlast welke nog niet in kaart is gebracht. Er zijn algemene kengetallen gebruikt die niet zijn toegespitst op de feitelijke situatie, om dit aspect weg te schrijven. Er is geen rekening gehouden met cumulatieve aspecten van de diverse geluidsbronnen, zoals geluid winkelwagens.
 4. Verzocht wordt de mogelijkheid van geluidisolerende voorzieningen aan de woning en tuin te onderzoeken. Ze achten het onjuist dat zij op geen enkele manier in een overlegsituatie met de ontwikkelaar zijn geweest. Verzocht wordt om overleg om de mogelijkheden van schade te beperken.
 5. Uitgangspunt dient te zijn dat een voorgenomen ontwikkeling geen schade met zich meebrengt. Alleen als er alles aan gedaan is om schade te voorkomen dan komt een eventuele schadevergoeding aan de orde. Eigenaren van woningen moeten 2% van de waarde van hun woning aan schade voor hun rekening nemen. Zonder enige mogelijkheid van verweer worden de eigenaren opgezadeld met een schade van ongeveer €8.000,-
 6. De aankoop van de benodigde gronden aan de Boutlaan is allerm minst zeker en daarmee staat de financiële haalbaarheid van het plan ter discussie.

Beantwoording

1. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en eveneens in de beantwoording op de inspraakreactie van reclamant wordt uitvoerig aandacht besteed aan de wenselijkheid en nut en noodzaak met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkelingen waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Aangegeven is dat het behoud van de supermarkt op de huidige locatie voor de toekomst geen duurzame oplossing biedt met name ook vanwege de problemen met bevoorrading en het parkeren. De motivering van de zogeheten Ladder voor Duurzame Verstedelijking/duurzaamheidsladder is in paragraaf 4.4 van de toelichting opgenomen. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de achterliggende ruimtelijke visie. Het plan gaat ook uitvoerig in op ruimtelijke en sectorale beleidsaspecten, zowel op gemeentelijk niveau als ook op provinciaal niveau. De provincie Zeeland heeft geen zienswijze ingediend en onderschrijft daarmee dat de plannen eveneens passen in het provinciale ruimtelijke beleid en de provinciale ruimtelijke verordening. Zoals toegelicht krijgt de Dorpsstraat een kans om als verblijfsgebied (recreatie, horeca, commerciële ruimte) tegemoet te komen aan het in stand houden van de leefbaarheid van Scharendijke. Door verplaatsing van de detailhandel naar een daarvoor geschikte locatie aan de rand van het dorp behoudt een kern als Scharendijke ook de dagelijkse voorzieningen als een supermarkt. De vrees voor verminderde leefbaarheid is ongegrond nu er nieuwe functies aan de Dorpsstraat komen zoals recreatie en commerciële ruimten. Zoals aangegeven kleven er reële bezwaren aan de locatie van de huidige supermarkt waarvoor we met dit bestemmingsplan een oplossing bieden. De noodzaak is daarmee voldoende aangetoond en met ruimtelijke relevante argumenten gemotiveerd. In ons antwoord op uw inspraakreactie hebben we gemotiveerd waarom de locatie Boutlaan prevaleert boven de locatie Dijkstraat en daarmee is de aanvaardbaarheid van het plan afdoende gemotiveerd aan de hand van ruimtelijk relevante argumenten.
2. Zie onder 1 dat er een uitgebreide ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. De locatie Boutlaan als locatie voor detailhandel is getoetst op verschillende aspecten waarbij de omgeving in ogenschouw is genomen. Alternatieve locaties in het dorp zijn onderzocht. In het dorp is de locatie Dijkstraat onderzocht en meegewogen in de uiteindelijke keuze voor de nieuwe locatie voor de verplaatsing van de detailhandel. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.4, trede 2 van de beoordeling ladder voor duurzame verstedelijking/duurzaamheidsladder) is gemotiveerd waarom de locatie Dijkstraat niet geschikt is gebleken.
3. Reclamant vreest geluidhinder als gevolg van toegenomen verkeer, laden en lossen en gebruik van winkelwagentjes. Uit het akoestisch onderzoek met betrekking tot de detailhandelsontwikkeling Boutlaan blijkt dat er in de nachtperiode bij de woning van reclamant een overschrijding zal optreden van 2 dB voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 6 dB voor het maximaal geluidsniveau (piekgeluid als gevolg van een optrekkende vrachtwagen). Van de overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt aangegeven dat deze overschrijding niet hoorbaar is en wegvalt tegen het al aanwezige verkeersgeluid. Daardoor is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Dat de overschrijding in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is, is daarmee afdoende gemotiveerd.

Voor de overschrijding van het maximale geluidsniveau is een maatwerkvoorschrift opgenomen in de planregels. Artikel 3.4.2 sub f van de planregels bevat een maatwerkvoorschrift als gevolg waarvan bij broodlevering in de nachtperiode (vóór 07.00 uur) een maximale bronwaarde voor de te gebruiken auto is opgenomen van 100 dB. In combinatie met een reguliere geluidsisolatie aan de woning Korenbloemstraat 34 zou hierdoor een acceptabel binnenklimaat moeten zijn gegarandeerd. Hiermee is planologisch geborgd dat het maximaal geluidsniveau vóór 07.00 uur 's ochtends niet wordt overschreden. Ook is voor de Korenbloemstraat 34 een maatwerkvoorschrift op grond van het Activiteitenbesluit opgelegd. Hierin wordt voor de nachtperiode een maximaal geluidsniveau van 61 dB(A) op de gevel van de Korenbloemstraat 34 toegestaan als gevolg van het eenmalig lossen van een bestelwagen.

Het geluid van winkelwagentjes is, anders dan reclamant stelt, wel als akoestisch relevante geluidsbron meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek duidt het adres overigens aan als Goudbloemstraat 34. Bedoeld wordt Korenbloemstraat 34, nu de Goudbloemstraat te Scharendijke niet bestaat. De toetsing van een acceptabel geluidsniveau aan de hand van geluidrichtlijnen uit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering is gangbaar bij een dergelijk akoestisch onderzoek en afweging.

4. Gelet op het voorgaande antwoord onder 3 en 4 is het nemen van geluidwerende voorzieningen aan de woning c.q. het perceel op grond van het akoestisch onderzoeken en het te besluiten maatwerkvoorschrift niet noodzakelijk. De initiatiefnemer, Fenn Holding BV is op de hoogte van de wens tot overleg.
5. In artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat planschade uitsluitend wordt vergoed voor zover deze redelijkerwijs niet voor rekening van de verzoeker van planschade behoort te blijven. Bij indirecte planschade (planschade als gevolg van bestemmingswijziging van een ander perceel) is het forfaitaire normaal maatschappelijk risico gesteld op 2% van de waarde van het onroerend goed. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 6.2 onder b Wro. Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de wetgever van mening is dat alleen die schade vergoed dient te worden die dit forfaitaire bedrag te boven komt. Het mindere behoort tot het maatschappelijke risico dat elke burger zelf behoort te dragen.
6. Met betrekking tot het agrarisch perceel aan de Boutlaan is de initiatiefnemer een koopoptieovereenkomst overeengekomen met de grondeigenaar. Hiermee is verzekerd dat op moment van vaststellen van het bestemmingsplan het recht om op het perceel te ontwikkelen verzekerd is en daarmee de bestemming uitvoerbaar is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan

Z-4 Mr. M.A. Berkvens-van Wijk van Moszkowicz Advocaten Utrecht, Voorstraat 2 3512 AM Utrecht namens eigenaar Elkerzeeseweg 38 Scharendijke,

Samenvatting zienswijze

Cliënt heeft zijn onderneming Country Garden verhuurd aan de heer Oostvogels die thans voor reclamant Country Garden exploiteert. Reclamant heeft een deel van zijn perceel verhuurd aan de heer Borsboom, eigenaar van Mebo hekwerken BV. Fenn Holding BV heeft met de heer Oostvogels een huurovereenkomst gesloten inhoudende dat hij de bloemenwinkel aan de Boutlaan zal gaan exploiteren. Om dit te kunnen verwezenlijken dient de bestemming aan de Boutlaan gewijzigd te worden in Detailhandel waarbij de bestemming detailhandel aan de Elkerzeeseweg gewijzigd zal worden in een woonbestemming. Fenn Holding BV en de heer Oostvogels hebben een overeenkomst opgesteld die door cliënt diende te worden ondertekend. Cliënt heeft deze overeenkomst getekend op het moment dat hij onder invloed van alcohol verkeerde en geen zicht had vanwege een ernstig oogprobleem. Deze overeenkomst heeft nadelige gevolgen voor cliënt aangezien hij zijn onderneming niet meer kan uitoefenen en dient op te heffen indien de bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming. Terwijl hij daar geen enkele vergoeding voor krijgt. Cliënt stelt dat de wijze van sluiten van deze overeenkomst aanleiding geeft om de overeenkomst te vernietigen op grond van misbruik van omstandigheden, bedrog dan wel dwaling. Indien Fenn Holding BV geen vergoeding betaalt zal cliënt de overeenkomst vernietigen, desnoods een dagvaardingsprocedure starten. Nu cliënt de overeenkomst met Fenn Holding BV zal vernietigen is van verplaatsing van de bloemen- en plantenhandel naar de Boutlaan geen sprake. Dit levert een innerlijke strijdigheid op, verplaatsing is niet aan de orde. Zonder overdracht van de exploitatievergunning van cliënt aan de heer Oostvogels kan er geen bloemen- en plantenhandel gevestigd worden aan de Boutlaan. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld dan wel dient te worden aangepast waarbij de bestemming aan de Elkerzeeseweg 38 ongewijzigd blijft zodat cliënt zijn bedrijf aan de Elkerzeeseweg 38 kan blijven

exploiteren. Er wordt een beroep gedaan op het evenredigheidsbeginsel ex artikel 3.4 Awb. Immers het algemeen belang dat gediend wordt bij de weigering van het verzoek van cliënt om de bestemming van het perceel aan de Elkerzeeseweg 38 niet te wijzigen in een woonbestemming weegt niet op tegen de nadelige gevolgen voor cliënt. Er is niet gebleken van enige overlast van het perceel.

Indien de bestemming van het perceel wijzigt in een woonbestemming is cliënt genoodzaakt het perceel te koop te zetten om in zijn levensonderhoud te kunnen voorzien. Hier ondervindt cliënt een financieel nadeel omdat het perceel met een woonbestemming aanzienlijk in waarde daalt. Er zijn investeringen gedaan ten behoeve van de detailhandelsbestemming. Met een kas, schuur en prieel en een bestraat terrein is het perceel niet geschikt als woonbestemming.

Cliënt heeft een deel van het perceel verhuurd aan de heer Borsboom die daar zijn bedrijf Mebo hekwerken en tuinen heeft gevestigd. Hiertoe is een huurovereenkomst gesloten. Indien de bestemming wordt gewijzigd in wonen betekent dit dat de heer Borsboom zijn bedrijf daar niet meer kan exploiteren. De heer Borsboom zal de geleden schade verhalen op cliënt en gemeente. De heer Borsboom verzet zich ook tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Gelet op de regel koop breekt geen huur ex artikel 7:226 BW kan cliënt het perceel niet onbezwaard verkopen hetgeen de eventuele verkoopopbrengst zal verlagen. Cliënt dient dan de huurovereenkomst te beëindigen, echter de huurovereenkomst is op 26 januari 2015 ingegaan voor de duur van 5 jaren. Opzegging kan alleen met wederzijds goedvinden. Indien daar niet mee wordt ingestemd zal cliënt in rechte ontbinding van de huurovereenkomst dienen te bewerkstelligen op grond van onvoorziene omstandigheden. Een dergelijke procedure brengt voor cliënt aanzienlijke kosten met zich mee.

Indien de bestemming Elkerzeeseweg 38 wordt gewijzigd naar wonen zit cliënt met grote financiële tegenvallers.

Beantwoording

Bij brief van 8 september heeft de advocaat van initiatiefnemer Fenn Holding BV laten weten dat zij heeft besloten om haar plannen te wijzigen en het perceel Elkerzeeseweg 38 niet meer te betrekken bij de detailhandelsverplaatsing naar de Boutlaan. Tussen de initiatiefnemende partijen onderling bestaat er niet langer overeenstemming om ook de Country Garden naar de Boutlaan te verhuizen. Hoewel Fenn Holding BV van mening blijft hierover bindende afspraken te hebben gemaakt, verkiezen zij nu de optie om het plan zonder Country Garden door te zetten onwille van de voortgang. Dit houdt in dat het plan in afgeslankte vorm doorgaat. Gelet op de coördinatieprocedure die van toepassing is op het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de Boutlaan, worden zowel het bestemmingsplan als het bouwplan gewijzigd. In het kort houdt de wijziging in dat van het oorspronkelijk bedoelde gebouw een winkelunit komt te vervallen, waar oorspronkelijk de Country Garden was beoogd. Vanaf de voorzijde gezien is dat de rechterzijde van het gebouw. Hiervoor in de plaats komt er aan die zijde een luifel aan het gebouw, die wordt doorgetrokken vanaf de luifel die aan de voorzijde al beoogd was. Fenn Holding BV heeft de gemeente verzocht de planontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan is opgestart dan ook aan te passen. Een wijziging van de lopende aanvraag met betrekking tot de omgevingsvergunning voor de Boutlaan zal worden ingediend. Belangrijk argument voor Fenn Holding is dat er een ongewenste en onaanvaardbare vertraging in de procedure en uitvoering met betrekking tot hun initiatief zou ontstaan. Voor de gemeente is er geen noodzaak aanwezig om de bestaande detailhandelsvestiging aan de Elkerzeeseweg 38 te verplaatsen naar de Boutlaan. De huidige bestemming van detailhandel specifiek aangeduid als tuincentrum kan gehandhaafd blijven. Gelet op de grootte van het perceel aan de Elkerzeeseweg 38 kan de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost. Doordat de huidige eigenaar van de Elkerzeeseweg 38 een deel van het perceel heeft verhuurd en geen medewerking verleent aan de verplaatsing is er een juridisch risico aanwezig dat de bestemming niet binnen de planperiode van 10 jaar verwezenlijkt zou worden. De voorwaarde voor verplaatsing van een bloemen- en plantenzaak naar de Boutlaan was dat alle detailhandel aan de Elkerzeeseweg 38 gestaakt zou worden. Deze voorwaarde is aan de start van de planontwikkeling vastgelegd en zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk geborgd. Gelet op deze voorwaarde en het gegeven dat de initiatiefnemer van het plan, Fenn Holding BV de planontwikkeling aanpast is besloten het perceel Elkerzeeseweg 38 uit het bestemmingsplan te halen en het plan daarop aan te passen. De huidige bestemming van het perceel Elkerzeeseweg 38 blijft gelden. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de eigenaar van het perceel Elkerzeeseweg 38.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Het perceel Elkerzeeseweg 38 wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

6. Wijzigingen (ambtshalve en n.a.v. de zienswijzen)

De wijzigingen die als gevolg van de aanpassing van de planontwikkeling (geen verplaatsing Country Garden, het perceel Elkerzeeseweg 38 wordt uit het bestemmingsplan gehaald) worden als volgt in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd.

Hieronder is de strekking van de wijzigingen verwoord en niet de letterlijke wijziging opgenomen zoals opgenomen zal worden in het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan.

Toelichting

Hoofdstuk 1 - Inleiding

De passages en figuren die betrekking hebben op de locatie Elkerzeeseweg 38 worden uit dit hoofdstuk verwijderd. Door het vervallen van de bloemen- en plantenwinkel gaat er 638 m² aan winkelvloeroppervlakte af. Het bruto-oppervlakte voor de PLUSsupermarkt blijft ten hoogste 1250 m². Het bruto-vloeroppervlakte voor de overige detailhandel wijzigt en is ten hoogste 1150 m². Het totale bruto vloeroppervlakte voor de detailhandel bedraagt daarmee ten hoogste 2400 m². De aangepaste inrichtingstekening Boutlaan d.d. 7-9-2015 is als **bijlage 1** bij deze antwoordnotitie gevoegd.

Hoofdstuk 2 - Planbeschrijving

De passages en figuren die betrekking hebben op de locatie Elkerzeeseweg 38 worden uit dit hoofdstuk verwijderd. De visie op nut en noodzaak van de verplaatsing van Plus en Mikado naar de Boutlaan blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 3 – Beleidskader

De strekking van de beleidsdocumenten die in dit hoofdstuk worden aangehaald, verandert niet. Passages die specifiek betrekking hebben op het plandeel Elkerzeeseweg 38 zullen verwijderd worden.

Hoofdstuk 4 – Planologisch kader

In de analyse op het gebied van archeologie en cultuurhistorie zullen passages over de Elkerzeeseweg 38 geschrapt worden.

In de ruimtelijke analyse zullen passages over de Elkerzeeseweg 38 eveneens geschrapt worden. Waar dit betrekking heeft op het onderwerp verkeer, zal een geactualiseerd overzicht van verkeersgeneratie en –afwikkeling opgenomen worden. Het oorspronkelijk verkeersoverzicht hield namelijk rekening met sluiting van de Country Garden aan de Elkerzeeseweg 38 en een nieuwe Country Garden met afwijkende maatvoering aan de Boutlaan, wat beide niet langer aan de orde is.

Het geactualiseerde overzicht van de verkeersgeneratie is in **bijlage 2** bij deze antwoordnotitie opgenomen. De toetsing aan de duurzaamheidsladder wordt toegespitst op de Mikado en de Plus. De conclusies die het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) over beide winkels uitspreekt blijven ongewijzigd.

Hoofdstuk 5 – Milieu- en duurzaamheidskader

Locatie Boutlaan en planaanpassing (verkleining oppervlakte detailhandel)

Aan het begin van hoofdstuk 5 zal een aanvullende paragraaf worden opgenomen. Hierin zal worden toegelicht dat de diverse milieuonderzoeken zijn uitgevoerd op het moment dat er nog sprake was van verhuizing van de Country Garden. In diezelfde paragraaf zal onderbouwd worden waarom de conclusies van de onderzoeken in stand kunnen blijven nu er sprake is van een gewijzigd bouwplan aan de Boutlaan en van een wijziging in de bestemmingslegging.

Gelet op de verschuiving in verkeersbewegingen (zie beschrijving hoofdstuk 4), zal voor de onderzoeken op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en stikstof een oplegnotitie aan de onderzoeken worden toegevoegd (**zie bijlage 3**). De conclusies van deze onderzoeken zijn afhankelijk van de verkeersgeneratie die het gewijzigde plan met zich meebrengt. Met de betreffende onderzoeksbureaus heeft reeds afstemming plaatsgevonden over de aard en omvang van de verschuiving in verkeerscijfers. Geconcludeerd wordt dat de wijziging de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg zal staan.

In onderstaand overzicht wordt voor de diverse onderzoeksaspecten weergegeven in hoeverre de conclusies van de onderzoeken stand houden nu bovengenoemde wijziging van het plan aan de orde is.

Onderzoek	Boutlaan
Archeologie	Het onderzoek heeft voor de Boutlaan aangetoond dat de uitvoering van het plan niet belemmerd wordt. Door het gewijzigde plan zal het

	<p>gebouw een kleinere oppervlakte krijgen, hierdoor zijn minder funderingswerkzaamheden nodig. De overige bodemingrepen (restant gebouw, graven watergangen) wijzigen niet. Er zal zodoende geen verslechtering optreden op het gebied van archeologie in vergelijking met de onderzochte plannen.</p>
Bedrijven en milieuzonering	<p>Aan de zuidoostzijde was de richtafstand van de Country Garden de maatgevende richtafstand. Deze komt te vervallen. Ter plaatse is nu de richtafstand van de 2 resterende winkels maatgevend, deze ligt 20 m verder terug. Overigens was er in de oorspronkelijke situatie geen conflict met gevoelige functies en met het wegnemen van één van de drie functies wordt dit effect alleen maar minder.</p> <p>Aan de overige zijden blijft de richtafstand van het parkeerterrein maatgevend. Deze wijzigt niet en reikt eveneens niet tot aan gevoelige functies in de omgeving.</p>
Luchtkwaliteit	<p>De conclusies van dit onderzoek zijn in sterke mate afhankelijk van de verkeersgeneratie die met het plan gemoed is en de manier waarop dit verkeer zich verdeelt over de verschillende wegen.</p> <p>Omdat de oorspronkelijke verkeersgeneratie en –verdeling mede uitging van het sluiten van de Country Garden aan de Elkerzeeseweg én een nieuwe Country Garden aan de Boutlaan, zijn de verkeersberekeningen opnieuw uitgevoerd.</p> <p>De gewijzigde verkeerscijfers (zie bijlage 1) laten zien dat er op de Akkerbloemstraat en de Boutlaan minder verkeer komt (dan in de onderzochte situatie) en op de Elkerzeeseweg en Kuijerdamseweg meer. Afgezet tegen de totale verkeerscijfers zijn deze verschuivingen zeer gering, bovendien zijn de toe- en afnames tegen elkaar weg te strepen. De conclusie uit het uitgevoerde onderzoek dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan blijft zodoende overeind. Hierover heeft tevens afstemming plaatsgevonden met het uitvoerende onderzoeksbureau. Bij het oorspronkelijke onderzoek wordt een oplegnotitie (zie bijlage 3) gevoegd waarin zij deze conclusies toelichten en onderbouwen.</p>
Geur	<p>Er is geen aanleiding geweest onderzoek te doen naar dit aspect. Er kan worden volstaan met de richtafstanden, zoals omschreven onder het kopje ‘Bedrijvigheid en milieuzonering’. Hieruit is reeds gebleken dat de aanpassing van het plan voor dit aspect een verbetering vormt voor de omgeving.</p>
Geluid en stilte	<p><i>Industrielawaai Boutlaan</i></p> <p>De bedrijfsvoering aan de Boutlaan zorgt voor een toename aan geluid op deze locatie. Doordat het bouwplan en daarmee ook de bedrijfsvoering afneemt in omvang, zal het geluid eveneens afnemen. In die zin vormt de wijziging aan het plan in algemene zin een verbetering.</p> <p>Daarbij blijft er een piek bestaan in de nachtperiode als gevolg van één vroege levering van brood. Dat dit acceptabel is, wordt voor een groot deel bepaald door de geluidwering van de woningen nabij het plangebied. Doordat aan deze situatie niets wijzigt, blijft de uitvoerbaarheid aangetoond.</p> <p>Daarnaast is er specifiek gekeken naar laden en lossen in het plangebied. Hiervoor is aan de achterzijde van het winkelpand een specifiek laad- en losruimte aangewezen. Hoewel het gebouw kleiner wordt, blijft het voldoende groot om een vrachtwagen volledig achter het gebouw te parkeren bij het laad- en losplatform. De afscherpende werking van het gebouw op het gebied van geluid blijft zodoende gewaarborgd.</p> <p><i>Wegverkeerslawaai</i></p>

	<p>In het geluidsonderzoek is tevens onderzocht wat de geluidseffecten zijn van het verkeer dat oorspronkelijk extra over de Boutlaan zou komen te rijden. Met de verschuivingen in verkeersbewegingen (zie ook luchtkwaliteit) zijn deze oorspronkelijke verkeersaantallen niet langer actueel. Specifiek voor de Boutlaan, waar het onderzoek zich op gericht heeft, geldt dat er als gevolg van de planwijziging minder auto's komen te rijden. Er treedt zodoende geen verslechtering op. Daar komt tot slot nog bij dat de verkeersgetallen op de Elkerzeeseweg ook van invloed zijn op de geluidsbelasting op de nieuwbouw aan de Dorpsstraat. Op de Elkerzeeseweg zullen als gevolg van de laatste verschuivingen ca. 50 voertuigen meer komen te rijden. Op een totaal van ca. 10.000 voertuigbewegingen heeft dit geen noemenswaardige invloed.</p> <p>Voor alle geluidsaspecten geldt zodoende dat het wijziging in het plan niet tot een verslechtering van de geluidssituatie leidt. Hierover heeft tevens afstemming plaatsgevonden met het uitvoerende onderzoeksbureau. Bij het oorspronkelijke onderzoek wordt een oplegnotitie (zie bijlage 3) gevoegd waarin zij deze conclusies toelichten en onderbouwen.</p>
Externe veiligheid	<p>Op het gebied van externe veiligheid is geanalyseerd wat de afstand van het plangebied is tot risicobronnen in de omgeving. Dit vormde geen belemmering voor het oorspronkelijk plan. Aangezien deze afstanden niet wijzigen blijven de conclusies gelijk.</p>
Bodem	<p>Aan de Boutlaan heeft bodemonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de bodem milieukundig geschikt is voor de beoogde functie detailhandel. Het feit dat er nu minder detailhandel wordt beoogd heeft geen invloed op deze bodemkwaliteit. De conclusies van het onderzoek blijven zodoende overeind.</p>
Water	<p>Op het gebied van water is omschreven hoe het plan aan de Boutlaan aansluit op bestaande watergangen en riolering. Hieraan wijzigt niets. Wel vindt er een verschuiving plaats in de omvang van het gebouw. Voor de aan te leggen watercompensatie maakt dit overigens geen verschil. Het deel dat niet langer bebouwd wordt, wordt nu immers al verhard terrein aangelegd. De totale omvang aan verharding (terrein + gebouw) wijzigt om die reden niet. Aangezien ook de aan te leggen watergangen gelijk blijven, blijft er sprake van voldoende watercompensatie.</p> <p>Van overige aandachtspunten, zoals waterkeringen of waterschapswegen, was in het geheel geen sprake.</p>
Flora en fauna	<p><i>Gebiedsbescherming</i></p> <p>Op het gebied van flora en fauna is rekening gehouden met de afstand tot beschermde gebieden in de omgeving. Doordat deze afstand gelijk blijft, wijzigt de conclusie niet dat de plannen op voldoende afstand van deze gebieden worden uitgevoerd.</p> <p><i>Soortenbescherming</i></p> <p>Er is onderzoek uitgevoerd naar (mogelijk) voorkomende soorten met een beschermde status in het plangebied. De (mogelijke) aanwezigheid van soorten waarvoor het gebied geschikt is, wijzigt niet als gevolg van de wijzigingen aan het plan. Daarbij geldt dat de aard van de werkzaamheden (bouwrijp maken, nieuwbouw, aanleg water, etc.) bepalend is voor het al dan niet van invloed zijn op specifieke diersoorten. Aangezien de aard van de werkzaamheden niet wijzigt, wijzigt de conclusie van het onderzoek evenmin. Dit houdt in dat ook na wijziging van het plan de soortenbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.</p> <p><i>Stikstofdepositie</i></p>

	Op het gebied van flora en fauna is ook onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie in relatie tot Natura2000-gebieden in de omgeving. Dit onderzoek is gecombineerd uitgevoerd met het onderzoek naar luchtkwaliteit en baseert zich op dezelfde verkeersgegevens. Net als voor luchtkwaliteit geldt daarom voor stikstofdepositie dat de aangepaste verkeerscijfers slechts zeer beperkte verschuivingen laten zien, waarvan de toe- en afnames bovendien tegen elkaar zijn weg te strepen. De conclusie uit het uitgevoerde onderzoek dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het plan blijft zodoende overeind. Hierover heeft tevens afstemming plaatsgevonden met het uitvoerende onderzoeksbureau. Bij het oorspronkelijke onderzoek wordt een oplegnotitie (zie bijlage 3) gevoegd waarin zij deze conclusies toelichten en onderbouwen.
Licht	Het gebouw wordt kleiner waardoor er minder lichtuitstraling zal zijn. Op het deel dat niet langer bebouwd wordt, zal het terrein onder andere met bomen en lantaarns worden ingericht. Per saldo wordt er geen verslechtering verwacht van de uitstraling van licht. Het verlichtingsplan wordt hierop aangepast, zie bijlage 4
Energie	Naar energie en duurzaamheid is geen specifiek onderzoek uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Wel is er in het bouwkundig ontwerp van het gebouw rekening gehouden met te treffen maatregelen. Deze maatregelen blijven van toepassing in het gebouw zoals het nu ontworpen is.
MER	Als gevolg van bovenstaande (deel)conclusies, blijft de integrale conclusie op het gebied van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling eveneens ongewijzigd.

Flora- en fauna locatie Dorpsstraat

Met betrekking tot de locatie Dorpsstraat wordt de volgende aanvulling op hoofdstuk 5 van de toelichting gedaan:

Zoals aangekondigd in paragraaf 5.9.3 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan heeft er voor de locatie Dorpsstraat nog een aanvullend onderzoek plaatsgevonden met betrekking de toetsing aan de Flora- en Faunawet. Dit aanvullende onderzoek (hier bijgevoegd als **bijlage 5**) wordt in de bijlagen bij de toelichting opgenomen en de conclusie wordt in de toelichting verwerkt. Geconcludeerd wordt dat er nesten van de huismus aanwezig zijn en dat er sprake is van een functioneel leefgebied van de huismus. Voor het verwijderen van de nesten als ook het verwijderen van het functionele leefgebied van de huismus is een ontheffing op basis van de Flora- en Faunawet nodig. Het is aannemelijk dat deze wordt afgegeven omdat er sprake is van wettelijk belang en er mitigerende maatregelen worden getroffen. Er moet een projectplan worden opgesteld waarin deze mitigerende maatregelen worden beschreven. Bij de planontwikkeling voor de Dorpsstraat moet hier tijdig rekening mee worden gehouden.

Hoofdstuk 6 - Planuitwerking

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit paragrafen die betrekking hebben op respectievelijk de Dorpsstraat, de Boutlaan en de Elkerzeeseweg 38. De paragraaf over de Elkerzeeseweg 38 zal worden geschrapt en de paragraaf over de Boutlaan zal worden aangepast. Daarbij zullen figuren van het bouwplan en tabellen met oppervlaktematen worden aangepast naar de gewijzigde inrichting.

Hoofdstuk 7 – Juridische aspecten

Dit hoofdstuk omvat een toelichting over de wijze waarop de planologische mogelijkheden in de regels en op de verbeelding zijn vastgelegd. Op basis van de wijzigingen die in de regels en op de verbeelding worden doorgevoerd (zie hierna), zal ook de omschrijving daarvan in hoofdstuk 7 worden gewijzigd.

Hoofdstuk 8 – Economische uitvoerbaarheid

De passages dat er tussen initiatiefnemers van de Plus en Mikado en de initiatiefnemer achter de Country Garden een overeenkomst is gesloten, zullen uit dit hoofdstuk worden verwijderd.

Hoofdstuk 9 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk zullen niet direct wijzigingen worden doorgevoerd als gevolg van de gewijzigde bestemmingslegging. Wel zal dit hoofdstuk worden aangevuld met een paragraaf over de publicatie van het

ontwerpbestemmingsplan en de binnengekomen zienswijzen. In het hoofdstuk zal een verwijzing worden opgenomen naar een toe te voegen bijlage met deze antwoordnotitie.

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 15 wijzigt: inrichtingstekening Boutlaan wordt vervangen door de aangepaste inrichtingstekening (zie **bijlage 1** van deze antwoordnotitie).

Regels

- Door het schrappen van de locatie aan de Elkerzeeseweg 38, komen de artikel 7 en 12 te vervallen. Het betreft de bestemming Wonen (artikel 7) en de regeling van de molenbiotoop (artikel 12). De overige artikelen worden vernummerd.
- Artikel 3 (Detailhandel), opgenomen voor de locatie aan de Boutlaan, wordt op onderdelen aangepast:
 - Lid 3.1.1. onder a: het bruto vloeroppervlak voor het gehele gebouw wordt gewijzigd in ten hoogste 2.400 m².
 - Lid 3.1.2. onder b: het bruto vloeroppervlak voor 'overige' detailhandel (anders dan een supermarkt) wordt gewijzigd in ten hoogste 1.1.50 m².
 - Lid 3.4.1. onder a: de bepaling dat een bloemen- en plantenhandel is toegestaan ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding op de verbeelding komt te vervallen.
 - Lid 3.4.1 onder b: de bepaling dat buitenverkoop niet is toegestaan (opgenomen ter voorkoming van reguliere buitenverkoop) wordt zodanig aangepast dat verkoop op basis van een standplaatsvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening wel mogelijk wordt. Toegevoegd wordt: "*met uitzondering van een verkooppunt voor ambulante handel*".
 - Lid 3.4.1. onder f: de bepaling dat grootschalige detailhandelsbedrijven zijn uitgesloten komt te vervallen. Met de nieuwe oppervlakte zoals toegestaan onder lid 3.1.2 b, is grootschalige detailhandel (>1.500 m²) namelijk per definitie niet meer mogelijk.
 - Lid 3.4.2. onder d: de bepaling dat de detailhandel aan de Elkerzeeseweg 38 beëindigd dient te zijn voordat de nieuwe winkel(s) aan de Boutlaan in gebruik kunnen worden genomen, komt te vervallen.
- In artikel 1 worden de begripsbepalingen verwijderd van begrippen die na het doorvoeren van bovenstaande wijzigingen niet langer in de regels voorkomen.
- Aan artikel 1 wordt een definitie toegevoegd voor 'ambulante handel', deze luidt: detailhandel die plaatsvindt vanuit een marktkraam of mobiel verkooppunt en die is gesitueerd op voor publiek toegankelijke plaatsen.
- In artikel 1.1 wordt de plannaam gewijzigd in bestemmingsplan "Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke".
- Bijlage 1 bij de Regels wordt aangepast aan de nieuwe inrichting Boutlaan. **Zie bijlage 6**

Verbeelding

- Aan de Boutlaan wordt het bouwvlak zodanig verkleind dat het aangepaste gebouw, inclusief de nieuwe luifel aan de oostzijde, hier binnen passen.
 - In samenhang met de aanpassing van het bouwvlak en de wijziging van het bouwplan, is het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak Detailhandel aan de Boutlaan opnieuw berekend en bedraagt 80%.
 - De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bloemen- en plantenhandel' ter plaatse van de Boutlaan wordt van de kaart verwijderd.
 - De aanduiding 'laad- en losplaats' aan de achterzijde van het gebouw zal zodanig worden verkleind dat die in de nieuwe situatie ook geheel achter het bouwvlak ligt. Tegelijkertijd zal de aanduiding dusdanig ruim blijven dat hier een vrachtwagen binnen past voor het laden en lossen.
 - De locatie Elkerzeeseweg 38 komt geheel te vervallen op de verbeelding.
- Ter verduidelijking zijn deze wijzigingen opgenomen op de concept-verbeelding in **bijlage 7**.

7. Conclusie n.a.v. zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

De aanpassingen betreffen wijzigingen in de toelichting, bestemmingsplanregels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Bij wijzigingen in de bestemmingsplanregels en/of op de verbeelding is er sprake van gewijzigde vaststelling. Omdat er ook aanpassingen in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding zijn, betekent dit gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen bij deze antwoordnotitie:

1. Inrichtingstekeningen Boutlaan d.d. 21-9-2015
2. Actueel overzicht verkeersgeneratie
3. Oplegnotitie hoofdstuk 5 van de toelichting (PM)
4. Tekening verlichtingsplan d.d. 21-9-2015
5. Aanvullend Ecologisch Onderzoek Dorpsstraat (SMA en Ecoresult)
6. Inrichtingsplan groen en water Boutlaan d.d. 21-9-2015 (bijlage regels)
7. Concept-verbeelding.



23/10/2015

15GEM01117

Portefeuillehouder : A.M. Verseput
Afdeling : R&M
Behandelend ambtenaar : Kitty Henderson
Datum : 22 september 2015
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat
Boutlaan in Scharendijke

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke met het identificatienummer NL.IMRO.1676.00136BphSD-va01 met in achtneming van de "Antwoordnotitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" gewijzigd vaststellen.
2. Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat de bestaande detailhandel aan de Dorpsstraat 9-17 in Scharendijke, de supermarkt en Mikado, verplaatst kunnen worden naar een locatie aan de Boutlaan (naast de brandweergarage) en de vrijkomende locatie aan de Dorpsstraat herontwikkeld kan worden met de realisatie van 19 recreatieappartementen (waarvan 2 ook als permanente woningen kunnen dienen) en commerciële ruimten op de begane grond aan de Dorpsstraat. In tegenstelling tot het oorspronkelijke initiatief verplaatst de winkel aan de Elkerzeeseweg 38 niet meer naar de Boutlaan. Het perceel Elkerzeeseweg 38 is uit het bestemmingsplan gehaald. De vigerende bestemming aan de Elkerzeeseweg 38 blijft gehandhaafd.

Op 29 januari 2015 heeft u besloten de coördinatieprocedure ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voor het project detailhandelsverplaatsing Scharendijke benodigde herziening van het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwplan aan de Boutlaan. U heeft daartoe het benodigde toegangsbesluit genomen. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak en vooroverleg gebracht. Na de besluitvorming over de inspraak en vooroverlegreacties is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op 30 juni 2015 bent u geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure en het ontwerp besluit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan aan de Boutlaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 6 juli 2015 tot en met maandag 17 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de detailhandelsontwikkeling aan de Boutlaan heeft eveneens in deze periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen bij burgemeester en wethouders. Er zijn 4 zienswijzen ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. De beslissing hierover behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. In bijgevoegde antwoordnotitie wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen en de gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 8 september heeft de initiatiefnemer aangegeven dat zij haar plannen gewijzigd heeft. Het perceel Elkerzeeseweg 38 wordt niet meer betrokken bij de detailhandelsverplaatsing naar de Boutlaan. Door deze wijziging van de aanvraag wordt tegemoet gekomen aan een deel van de zienswijzen. Het perceel Elkerzeeseweg 38 wordt uit het bestemmingsplan gelaten. Doordat er aan de Boutlaan een winkelunit af gaat wordt het bouwvlak voor detailhandel aan de Boutlaan verkleind. Het bestemmingsplan dient dan ook gewijzigd te worden vastgesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde "Antwoordnotitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen".

Beoogd resultaat

Een door uw raad gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan "Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke" om uiteindelijk uitvoering te kunnen gaan geven aan de gevraagde detailhandelsverplaatsing van de Dorpsstraat naar de Boutlaan en de herinvulling met recreatiewoningen en commerciële ruimten aan de Dorpsstraat.

Argumenten

1.1 De bestemmingen aan de Dorpsstraat en Boutlaan worden in overeenstemming gebracht met de gewenste situatie.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel een planologisch kader vast te stellen waarbinnen de gewenste ontwikkelingen aan de Boutlaan en Dorpsstraat in Scharendijke mogelijk worden gemaakt.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Een exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening is in dit geval niet nodig omdat er met de initiatiefnemer, Fenn Holding BV, een anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) is gesloten waarin de gemeente afspraken heeft gemaakt over het kostenverhaal. Het betreft een particulier gefinancierde planontwikkeling waarvan de financiële haalbaarheid is aangetoond.

Geconcludeerd kan worden dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

Financiën

Omdat dit een bestemmingsplan is op verzoek van een initiatiefnemer is het uitgangspunt dat er voor de gemeente geen financieel-economische consequenties aan verbonden zijn. De uitvoeringsrisico's liggen bij de initiatiefnemer. Voor het perceel Boutlaan heeft initiatiefnemer met betreffende eigenaar een koopoptieovereenkomst gesloten. Voor de strook aan de Boutlaan met de bergbezinkleiding tot aan de weg heeft initiatiefnemer met de gemeente een erfpachtovereenkomst gesloten. Er is eveneens een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn (financiële) afspraken gemaakt en is geregeld dat eventuele planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Met het sluiten van de exploitatieovereenkomst zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt.

Communicatie

Het raadsvoorstel is openbaar.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt een kennisgeving gepubliceerd in het lokale weekblad "Wereldregio", op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Daarnaast wordt er een kennisgeving verzonden naar de vooroverlegpartners van dit bestemmingsplan. Dit zijn de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio Zeeland, Dorpsraad Scharendijke, Kamer van Koophandel, Recron en Vereniging Stad en Lande.

De indieners van de zienswijzen ontvangen schriftelijk bericht van het besluit van B&W en worden op de hoogte gesteld van de behandeling in de commissie en raad.

Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis. Het juridisch bindende plan is het digitale plan.

Uitvoering

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan wordt na vaststelling Gedeputeerde Staten onverwijld in kennis gesteld van het besluit. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro wordt het raadsbesluit 6 weken na vaststelling bekendgemaakt waarbij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie ligt. In deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, behoudens wanneer er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Vanwege de toepassing van de coördinatie­regeling voor het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan met betrekking tot de detailhandel aan de Boutlaan vindt de kennisgeving over de genomen besluiten gelijktijdig plaats en is de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de Boutlaan gelijktijdig. In verband met de coördinatie­regeling is er tegen de verleende omgevingsvergunning gelijk aan het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtsreeks beroep bij de Raad van State mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel
secretaris

A.M.J. van Burg
loco-burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 oktober 2015)



, voorzitter
, griffier

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimte en Milieu
Onderwerp : Bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan-Elkerzeeseweg in Scharendijke" van 6 juli tot en met 17 augustus ter visie heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn vier zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat op 8 september de aanvrager schriftelijk heeft aangegeven zijn plan te wijzigen waarbij het perceel Elkerzeeseweg 38 uit de planontwikkeling is gehaald;

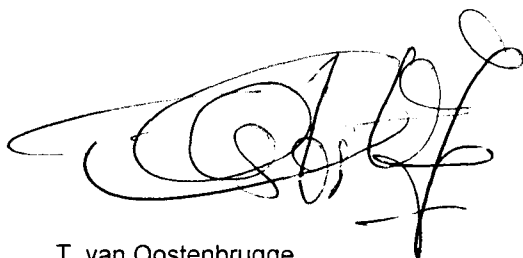
dat als gevolg hiervan de zienswijzen gedeeltelijk zijn overgenomen;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam:
o_NL.IMRO.1676.00136BphSD.dxf

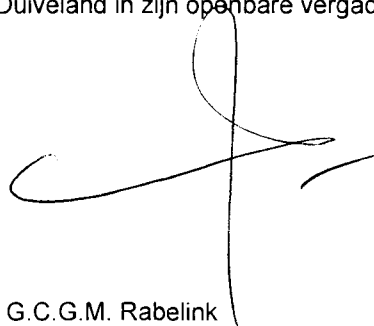
besluit :

1. Het bestemmingsplan herontwikkeling Dorpsstraat-Boutlaan in Scharendijke met het identificatienummer NL.IMRO.1676.00136BphSD-va01 met inachtneming van de "Antwoordnotitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 22 oktober 2015.



T. van Oostenbrugge
griffier



G.C.G.M. Rabelink
voorzitter