

ZIENSWIJZENRAPPORT
BESTEMMINGSPLAN "DOMBURG - LAND VAN VLIEDDUIN"



Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Veere van 15 december 2016

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

15-12-2016
Mrs. R.J. van der Zwaag

INHOUDSOPGAVE

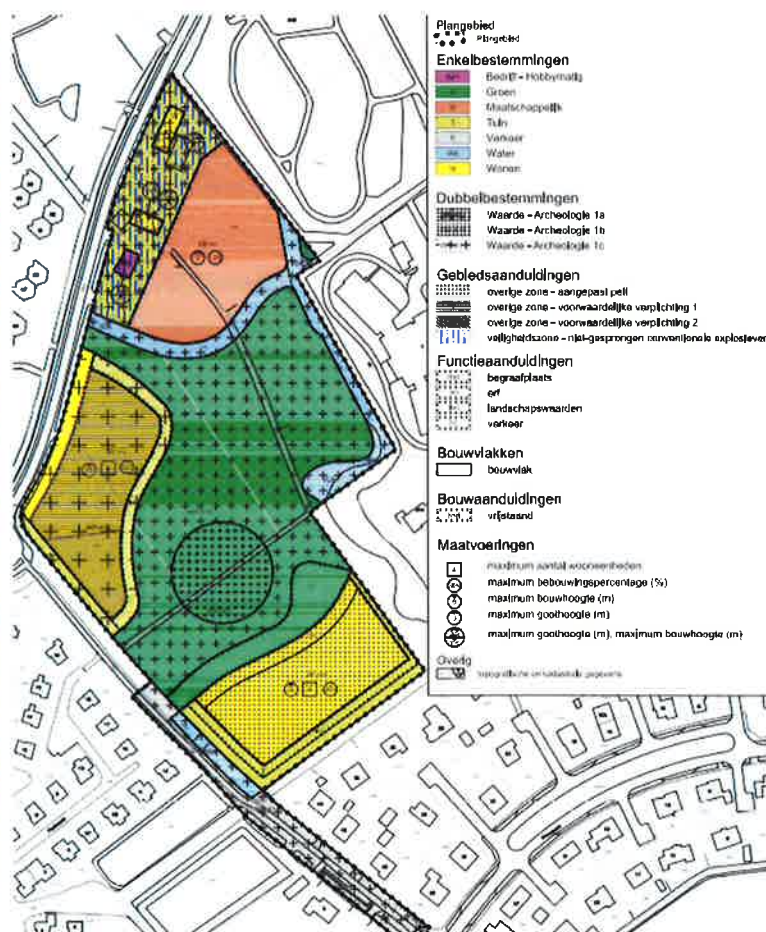
1. INLEIDING
2. PROCEDURE
3. VOOROVERLEG
4. ZIENSWIJZEN
5. BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN
6. BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1 Doel en opgave bestemmingsplan

Voor een onbebouwd gebied aan de rand van de kern Domburg is een particulier initiatief ingediend voor de aanleg van een (wandel)park en woningbouw. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundige plan is voorzien in de uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats aan de Babelweg. Langs de Babelweg bevindt zich verouderde bebouwing. In het stedenbouwkundige plan is voorzien in sloop en herbouw van deze bebouwing. De gronden van dit gebied zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Kom Domburg" (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011, status onherroepelijk). De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin" maakt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Plangebied



2. PROCEDURE

2.1 Terinzagelegging

Van 14 juli tot en met 24 augustus heeft het ontwerp bestemmingsplan "Domburg - Land van Vliedduin" ter inzage gelegen. Dit is op 13 juli 2016 bekend gemaakt in de Faam, het Gemeentebblad en de Staatcourant. Het ontwerp bestemmingsplan was in die periode in te zien op het gemeentehuis en te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (plannummer NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-Ow01) en via www.veere.nl (wonen en (ver)bouwen – ruimtelijke plannen kernen – Domburg).

2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan in vooroverleg gestuurd aan:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Delta Infra

Naast de bovengenoemde instanties is het ontwerp bestemmingsplan ter kennisname gestuurd aan Bewonersvereniging Prinsepark en omgeving Domburg, de Stadsraad Domburg, de Ondernemersvereniging Domburg. Ook zijn de eigenaren van de aan het plangebied grenzende percelen schriftelijk geïnformeerd. Op 18 juli 2016 is er een informatieavond georganiseerd op het gemeentehuis.

3. VOOROVERLEG

In de onderstaande tabel zijn de ingediende vooroverlegreacties weergegeven.

	<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Datum ontvangst</i>
1.	Delta Infra, Postbus 5013, 4330 KA Middelburg	1 augustus 2016
2.	Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg	5 augustus 2016
3.	Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg	24 augustus 2016

Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende vooroverlegreacties (samenvatting, beantwoording en conclusie).

3.1 Delta Infra

3.1.1 Reactie

Delta Infra geeft aan het ontwerp bestemmingsplan te hebben geanalyseerd en beoordeeld. Delta Infra geeft aan dat ontwerp bestemmingsplan geen bedreiging vormt voor haar assets (boven- en ondergrondse infrastructuur).

3.1.2 Beantwoording

--

3.1.3 Conclusie

Delta Infra B.V. stemt in met het ontwerp bestemmingsplan.

3.2 Provincie Zeeland

3.2.1 Reactie

De Provincie geeft aan geen zienswijze in te dienen.

3.2.2 Beantwoording

=

3.2.3 Conclusie

Provincie Zeeland stemt in met het ontwerp bestemmingsplan.

3.3 Waterschap Scheldestromen

3.3.1 Reactie

a. Watertoetstabel

Het Waterschap stelt voor om de watertoetstabel als volgt aan te passen: "Er is lokaal een bergende schijf van 0,48 meter (T100-niveau minus lokaal zomerpeil). Dit houdt in dat voor elke m3 bergingscapaciteit, 2m2 wateroppervlak nodig is."

b. Onderhoud

De vorm en breedte van het nieuwe oppervlaktewater aan de zuidoostkant van het plangebied (ontwerp d.d. 29-03-216) geeft problemen met het onderhoud. Het gaat niet om het totaal aan waterberging, maar alleen om de onderhoudbaarheid van de nieuwe waterlopen, die ingeschakeld zitten in het watersysteem. Deze waterlopen krijgen de status "legger" wat betekent dat het Waterschap deze moet onderhouden. De daarop te baseren watervergunning zal mede afhankelijk gesteld worden van een goede onderhoudbaarheid. De nieuw waterlopen kunnen in principe maar van één kant, de groene binnenzijde van het plangebied, onderhouden worden. Daarvoor geldt de eis maximaal 8 meter breedte op de waterlijn en aan de kant waar onderhouden wordt een 5 meter vrije onderhoudsstrook.

3.3.2 Beantwoording

a. Watertoetstabel

De voorgestelde aanpassingen worden verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

b. Onderhoud

In overleg met het Waterschap is het ontwerp aangepast, zodat nu wel kan worden voorzien in het onderhoud van de nieuwe waterlopen. Een tekening met het aangepaste profiel wordt in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

3.3.3 Conclusie

De ingediende vooroverlegreactie leidt tot wijzigingen of aanpassingen van de toelichting van het plan als aangegeven in de beantwoording. Omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, hebben de aanpassingen geen juridische betekenis en is daarvoor ook geen gewijzigde vaststelling nodig.

4. ZIENSWIJZEN

In de onderstaande tabel zijn de ingediende zienswijzen weergegeven.

	<i>Zienswijze</i>	<i>Datum ontvangst</i>
1.	F.B. Deiters (mede namens familie Van der Minne), Bierweg 45, 1261 BK Blaricum	24 augustus 2016
2.	Bewonersvereniging Prinsepark en omgeving Domburg,	24 augustus 2016
3.	Wouters & Wouters advocaten (namens de heer D. Günther en mevrouw E.K. Günther), Postbus 275, 4330 AG Middelburg	24 augustus 2016
4.	A.P.E.M. van der Woude, Mecklenburglaan 27, 3061 BC Rotterdam	25 augustus 2016

Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen (samenvatting, beantwoording, conclusie).

4.1 F.B. Deiters, mede namens familie Van der Minne

4.1.1 Reactie

Indiener vraagt hoe de landschapswaarden van de omliggende singel/wal van het plangebied zijn gedefinieerd. Dit vraagt indiener met name vanuit privacyoverwegingen (zicht en avondzon). Dit kan mogelijk worden weggenomen door de aanleg van het groen van de omliggende singel/wal.

4.1.2 Beantwoording

In het bestemmingsplan is de omliggende singel/wal bestemd voor Tuin met de aanduiding 'landschapswaarden'. De landschapswaarden zijn als volgt gedefinieerd: "uitsluitend de landschappelijke inpassing van aangrenzende bouwpercelen door middel van dichte opgaande beplanting".

Het gaat om een al bestaande singelbeplanting die kenmerkend is voor Walcheren. Dergelijke beplanting komt namelijk veel voor langs de Walcherse wegen en vroeger ook veel langs kavelgrenzen. Vandaar dat deze singelbeplanting zo veel mogelijk wordt gehandhaafd en wordt ingepast in de ontwikkeling van Land van Vliedduin. Voor de instandhouding van de singelbeplanting is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. De beplanting mag in beginsel niet worden gerooid.

De omliggende singelbeplanting blijft vanaf de zijde van het Prinsepark dus in huidige vorm (en hoogte) aanwezig. Deze wordt aan de kant van de nieuw te bouwen woningen uitgebreid met streekeigen beplantingen. Afstanden tot percelen van indieners wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie. Vanuit de nieuwe woningen zal nauwelijks tot geen zicht op de percelen van indieners zijn. De privacy wordt dan ook niet geschaad. Ook de bezonning op hun percelen zal niet of nauwelijks wijzigen.

4.1.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen en om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

4.2 Bewonersvereniging Prinsepark en omgeving Domburg

4.2.1 Reactie

a. Riolering

De vier woningen aan de kant van het Prinsepark zullen vermoedelijk via drukriolering aangesloten worden op de gemeentelijke riolering in Prinsepark/Prinseweg. Indien erop wordt gewezen dat de capaciteit van deze riolering (Prinsepark/Prinseweg) nu al te wensen overlaat en bij zeer grote regenbuien overlast is (toiletwater). Indien er wordt gewezen dat daarover onvoldoende informatie beschikbaar is en verzoekt om onderzoek te doen naar het rioolsysteem.

b. Bouwverkeer

Gelet op het smalle profiel en de zachte bermen van de Prinseweg, de overlast voor aanwonenden van Prinsepark/Prinseweg en de verkeersveiligheid verzoekt indiener er voor te zorgen dat het verkeer dat nodig is voor het bouwrijp maken van het plangebied (o.a. grondtransport) en voor het bouwen van de woningen via de Babelweg wordt afgewikkeld en niet via Prinseweg/Prinsepark.

4.2.2 Beantwoording

a. Riolering:

Voor het al dan niet vast stellen van het bestemmingsplan is deze opmerking niet relevant. Niettemin wordt hierna op de opmerking ingegaan. Er wordt voor de 4 te realiseren woningen een gescheiden riolering aangelegd. Regenwater afstromend van verhard oppervlak komt hiermee niet op de riolering. Alleen vuil water komt op het systeem dat afvoert via Prinsepark. Dit zal plaatsvinden middels drukriolering. Omdat het alleen afvoer van vuilwater betreft is er sprake van een zeer geringe toename hoeveelheid afvalwater. Als indicatie is dit per inwoner gemiddeld 120-130 liter per dag.

Het Prinsepark heeft een gescheiden systeem. De ligging van dit stelsel is bekend, inclusief de diameters. Gegevens met betrekking tot de huisaansluitingen zijn er helaas niet meer. De verschijnselen die genoemd worden, zoals het niet weglopen van toiletwater ed., hebben vaak als oorzaak een niet optimale ontluchting in de woning. We gaan in gesprek met indiener om erachter te komen wat er aan de hand is.

b. Bouwverkeer:

Er zullen tijdens de bouwwerkzaamheden voldoende voorzieningen getroffen worden om schade aan de omgeving te beperken. Daarnaast wordt na de bouwwerkzaamheden het smalle profiel en de zachte bermen van de Prinseweg verbeterd. De intensiteit van het verkeer zal niet zo groot zijn. Ontwikkelaar zal proberen het verkeer ten behoeve van het bouwrijpmaken, zoveel mogelijk via de Babelweg te voeren, maar kan enige overlast niet uitsluiten op de Prinseweg. Het bouwverkeer ten behoeve van de bouw van de 4 woningen aan de kant van het Prinsepark zal wel via het Prinsepark afgewikkeld worden. Afwikkeling via de Babelweg en uiteindelijk via de langzaamverkeersroute of via het park is niet wenselijk.

4.2.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen en om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

4.3 Wouters & Wouters advocaten, namens dhr D. Günther en mevrouw E.K. Günther

4.3.1 Reactie

a. Verkeersoverlast:

De plannen betekenen qua bebouwingsmogelijkheden, uitstraling en ruimtelijke ordening een inbreuk op hun leef- en woonomgeving. De nadelige gevolgen van het plan bestaande uit verkeersoverlast worden alle afgewenteld op de huidige bewoners. De in- en uitrit is een ernstig punt van bezwaar. Indieners betwisten het uitgangspunt dat de verkeersintensiteit na realisatie van de totaal 8 nieuwe woningen niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling op de Babelweg en de Prinseweg. De berekende verkeersintensiteiten zijn onjuist.

b. Alternatieve ontsluiting:

Indiener vinden de verbreding van de Prinseweg tot 4,8 meter schadelijk en onverantwoord. En geven de volgende alternatieve ontsluitingen aan: De ontsluiting aan de Babelweg dient zich aan als een reëel alternatief voor de ontsluiting van de 4 zuidelijke kavels (K5 t/m K8). Ook ontsluiting via de noordelijke zijde (Brouwerijweg, Simnia etc.) is een reële optie. Daarnaast kan de ontsluiting 50-100 meter eerder op de kavel geprojecteerd worden.

c. Behoeftte aan geplande woningen:

Indiener betwijfelen of de behoefte aan deze woningen daadwerkelijk aan de orde is en uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

4.3.2 Beantwoording

a. Verkeersoverlast

In paragraaf 4.2.1 van de toelichting is ingegaan op de ontsluiting van het plangebied en verkeersafwikkeling. Hierin is gemotiveerd dat de verkeersgeneratie van 8 nieuwe woningen dusdanig laag is dat dit niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling op zowel de Babelweg als de Prinseweg. De berekening van het aantal motorvoertuigbewegingen is gebaseerd op de richtlijn van het CROW, het landelijk Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Indiener geeft aan dat de berekende verkeersintensiteiten onjuist zijn, maar geeft niet aan waarom deze niet juist zijn.

Op basis van de richtlijn bedraagt de verkeersgeneratie per blok van 4 woningen (noordelijke kavels/zuidelijke kavels) 31 tot 35 mvt/etmaal. Als ervan wordt uitgegaan dat maximaal de helft van dit aantal tijdens een piekuur door de straat rijdt (en dat is een hoge aanname), dan rijdt er gemiddeld eens per 4 minuten een auto. Buiten dit piekuur is de verkeersintensiteit te verwaarlozen. De 4 noordelijke woningen (K1 t/m K4) worden via de snelste en kortste route naar de bestaande weg ontsloten. Dit heeft in dit geval de minste impact op de omgeving. Voor de 4 zuidelijke woningen (K1 t/m K4) wordt gebruik gemaakt van de Prinseweg. Dit vinden wij juist heel verantwoord.

b. Alternatieve ontsluiting

Uit de zienswijze wordt niet duidelijk waarom de verbreding schadelijk of onverantwoord is. Wij delen dit standpunt ook niet. Voor een goede bereikbaarheid en verkeersveilige ontsluiting is juist het noodzakelijk dat deze smalle weg wordt verbreed. Ook hiervoor worden de richtlijnen van het CROW zoveel mogelijk aangehouden, waar dit binnen de ruimte past. De richtlijnen zijn vermeld in de CROW publicatie 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (het ASVV 2012). De richtlijnen zijn bedoeld om te komen tot een eenduidige en gedragen inrichting van de openbare buitenruimte. Volgens deze richtlijn is bij fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer in twee richtingen een minimale breedte aan van 4,8 meter met parkeren op de rijbaan gewenst.

De voorgestelde ontsluiting heeft onze voorkeur. Een ontsluiting van de zuidelijke kavels via het terrein van Simnia is niet reëel. Dit is privéterrein. Bovendien houden beide alternatieven in dat er een weg moet worden aangelegd door het park. En dat is juist niet gewenst. Het doet afbreuk aan de verblijfskwaliteit van het park en het is inefficiënt omgaan met de beschikbare ruimte. Alternatieve ontsluitingen zijn gezien de geringe verkeerstoename bij de realisatie van maximaal 4 woningen, naar onze mening ook niet nodig. Zie hiervoor ook beantwoording onder a.

c. Behoeftte aan geplande woningen:

De voorgenomen woningbouw richt zich op het duurdere segment in de woningmarkt en vervult in dat opzicht een (kleinschalige) nichemarkt. Hierbij wordt ingezet op een bijzondere doelgroep waarvoor elders binnen de kern Domburg vrijwel geen woningbouw mogelijkheden zijn. De plannen zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Daarnaast is het van belang dat de woningbouw in het gebied aan de Prinseweg onlosmakelijk is verbonden met de aanleg van een park en de uitbreiding van de begraafplaats. Beide ontwikkelingen komen ten goede aan de geheel gemeenschap in Domburg. Woningbouw in dit gebied zorgt aldus voor een duurzame en gewenste ruimtelijke invulling van het gebied.

4.3.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen en om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

4.4 A.P.E.M. van der Woude

4.4.1 Reactie

a. Totstandkoming plan:

Indiener maakt bezwaar tegen de manier van totstandkoming van het bestemmingsplan. Dit zou in strijd zijn met de Wet Ruimtelijke Ordening juncto Besluit Ruimtelijke Ordening, Algemene Wet Bestuursrecht, Wet Openbaarheid van Bestuur. De burgers zijn volgens indiener niet in de gelegenheid gesteld om hun opvattingen kenbaar te maken.

b. Alternatieve bestemmingen zijn niet of nauwelijks afgewogen:

Indiener geeft aan dat er een plan ter inzage gelegd wordt met informatie verstrekt vooral ten faveure van de 'uitverkoren' bestemmingen terwijl geen of nauwelijks aandacht is besteed aan (min of meer) voor de hand liggende alternatieve bestemmingen.

c. Exploitatieovereenkomst is niet helder:

Bij de ter inzage leggen van de zakelijke omschrijving van de exploitatieovereenkomst ontbreekt de ondertekening, alsmede een verklaring dat deze omschrijving de inhoud van de exploitatieovereenkomst juist weergeeft, ontbreekt. Daarnaast is het onduidelijk of er reeds een exploitatieovereenkomst gesloten is, dan wel dat die overeenkomst is ontbonden en zo niet, wie de partijen zijn bij die exploitatieovereenkomst en welke de exacte inhoud daarvan is. In het kader van de WOB dient alle informatie, inclusief de exploitatieovereenkomst, publiek gemaakt te worden. Kortom: op alle fronten bestaat nog heel veel onduidelijkheid maar er is ook onvolledige en onjuiste informatie verstrekt.

d. Chronologische beschrijving van de intensiteit van de contacten tussen de gemeente en grondbezitter:

Er volgt een beschrijving van de contacten tussen wethouder en grondbezitter zoals dit volgens indiener de afgelopen jaren verlopen is. Indiener wil hiermee aangeven dat het gevaar niet ondenkbeeldig is dat de WRO een 'wassen neus' cq 'een lege huls' wordt en dat hooguit nog enige 'toneelstukjes' worden opgevoerd om de bestemmingen te laten

vaststellen door de Raad. In feite komt het er dan op neer dat de bestemmingen geheel of gedeeltelijk worden bepaald door grondbezitters in plaats van door de gemeenteraad.

e. De bewonersvereniging Prinsepark en Omgeving Domburg heeft geen juridische status:

Deze bewonersvereniging is niet bij notariële acte opgericht en heeft geen enkele juridische status en kan niet tegenover derden haar leden vertegenwoordigen:

Wanneer bedoelde vereniging als zodanig deelneemt aan discussies en overleg, dan zou dat de besluitvorming in juridische zin 'verontreinigen' met als consequentie dat een dergelijke besluitvorming niet rechtsgeldig zou worden verklaard.

4.4.2 Beantwoording

a. Totstandkoming plan:

Dit is onjuist. De procedure voldoet aan de eisen die de Wet Ruimtelijke Ordening juncto Besluit Ruimtelijke Ordening, Algemene Wet Bestuursrecht, Wet Openbaarheid van Bestuur stelt. Er zijn dan ook verschillende zienswijzen ingediend. Dat onderschrijft dat burgers wel degelijk in de gelegenheid zijn gesteld om hun opvattingen kenbaar te maken. Het plan komt ook niet plotseling uit de lucht vallen. Er is een lang voorbereidingstraject gevolgd waarbij ook de gemeenteraad is betrokken. Uit de plantoelichting blijkt dat de besluitvorming openbaar en transparant is geweest. Voor de volledigheid geven wij hierna een korte samenvatting.

Voortraject:

Op 10 oktober 2013 heeft de raad in een openbare vergadering de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de gronden van dit plan vastgesteld. In dit voortraject heeft initiatiefnemer met alle naaste aanwonenden en de bewonersvereniging Prinsepark een gesprek gevoerd over de plannen. De bewonersvereniging heeft als reactie hierop een brief gestuurd, waarop wij gereageerd hebben.

Daarnaast is in dit voortraject een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De zakelijke beschrijving van de openbare onderdelen van deze overeenkomst heeft van 18 oktober t/m 28 november 2013 ter inzage gelegen.

Procedure:

Op 2 december 2015 is bekend gemaakt dat een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening voorbereid wordt voor de ontwikkeling van het villapark Land van Vliedduinen, gelegen tussen de Babelweg en het Prinsepark te Domburg. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad.

De gemeenteraad stelde op 5 juli 2016 de herziene/aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast voor de ontwikkeling van "Land van Vliedduin". Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Dit ontwerp kon van 14 juli t/m 24 augustus 2016 worden ingezien op het gemeentehuis, de gemeentelijke website of via ruimtelijkeplannen.nl. Voor iedereen was er de mogelijkheid om binnen deze periode een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Op 18 juli 2016 is een informatie-avond over dit plan georganiseerd. Dit is geen wettelijke verplichting, maar een extra informatiemoment voor iedereen die hier interesse in had. Deze datum is gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad en aangekondigd op de gemeentelijke website. Daarnaast hebben alle eigenaren van de direct aan de projectlocatie aangrenzende percelen, inclusief indiener, per post een uitnodiging van deze bijeenkomst ontvangen.

b. Alternatieven:

Afweging is om te kijken of deze ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De voorgenomen woningbouw richt zich op het duurdere segment in de woningmarkt en vervult in dat opzicht een (kleinschalige) nichemarkt. Hierbij wordt ingezet op een bijzondere doelgroep waarvoor elders binnen de kern Domburg vrijwel geen woningbouw mogelijkheden zijn. Daarnaast is het van belang dat de woningbouw in het gebied aan de Prinseweg onlosmakelijk is verbonden met de aanleg van een park en de uitbreiding van de begraafplaats. Een verstopt open gebied wordt als park bruikbaar en beleefbaar gemaakt voor bewoners en gasten. Door ook de tuin van het zorgcentrum Simnia en de huidige en toekomstige begraafplaats te verbinden met het park, wordt het netwerk van wandelroutes in dit deel van Domburg sterk verbeterd. Beide ontwikkelingen komen ten goede aan de geheel gemeenschap in Domburg. Woningbouw in dit gebied zorgt hier dus voor een duurzame en gewenste ruimtelijke invulling van het gebied.

c. Exploitatieovereenkomst is niet helder:

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met als doel het vastleggen van afspraken tussen gemeente en de particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Het perceel is in eigendom bij de private partij en die wil voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Burgemeester en wethouders hebben van 18 oktober t/m 28 november 2013 een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage gelegd conform artikel . Dat zijn onder andere de locatie-eisen, het woningbouwprogramma en de hoogte van de exploitatiebijdrage. Tot meer zijn zij niet verplicht.

d. Chronologische beschrijving van de intensiteit van de contacten tussen de gemeente en grondbezitter:

Ook dit is onjuist en doet geen recht aan de zorgvuldige voorbereiding en aan de besluitvorming van een democratisch gekozen bestuursorgaan, namelijk de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 10 oktober 2013 de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is een uitvloeisel hiervan. Voor het overige traject verwijzen we naar de beschrijving van de totstandkoming van het plan onder a van deze beantwoording.

e. De bewonersvereniging Prinsepark en Omgeving Domburg heeft geen juridische status:

Dit is onjuist. De bewonersvereniging is bij notariële acte van 3 maart 2009 opgericht en op 5 maart 2009 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel als vereniging met volledige rechtsbevoegdheid. De bewonersvereniging was één van de overlegpartners en is in een vroegtijdig stadium van het totstandkomingsproces geraadpleegd. Er is geen instemming gevraagd en er zijn geen verdere afspraken met de vereniging gemaakt. Deze procedure wordt gevoerd zodat iedereen, dus ook afzonderlijke leden van de bewonersvereniging, in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijzen over het plan kenbaar te maken. Zoals eerder aangegeven is via diverse kanalen in alle openbaarheid over de plannen gesproken.

4.4.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen en om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

5. BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN

5.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Uit vorenstaande beantwoording blijkt dat de ingediende zienswijzen niet noodzaken tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2. Ambtshalve wijzigingen:

Er zijn geen overwegingen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

5.3. Aanpassingen toelichting

De toelichting is op onderdelen aangepast.

- In paragraaf 2.4.3 (Toelichting op de gehanteerde bestemmingen) onder Wonen, is de zin 'Ook het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg is onder voorwaarden toegestaan' geschrapt. Dit is namelijk niet geregeld in de specifieke gebruiksregels, maar inmiddels wel bij wet.
- In paragraaf 2.4.3 (Toelichting op de gehanteerde bestemmingen) onder Wonen, *Voorwaardelijke verplichtingen voor het bouwen en het gebruik* wordt de zin 'Waarde – Archeologie 1c voor het Neerhof onder woonkavels Babelweg.' gewijzigd in 'Waarde – Archeologie 1c onder woonkavels Babelweg.'
- Paragraaf 3.3 'Provinciaal beleid' moet worden geactualiseerd. In maart van dit jaar zijn het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Provinciale ruimtelijke verordening partieel herzien, c.q. gewijzigd.
- In paragraaf 4.4.2 Archeologie, onder toetsing (Proefsleuvenonderzoek centrale en noordelijk deel van het plangebied) wordt geschreven over een gewenste ophoging voor de toekomstige kavels 1 tot en met 3 tot N.A.P. +0,8 meter. Dit moet zijn +0,9 meter.
- In paragraaf 4.6 'Watertoets' wordt de reactie van het waterschap verwerkt.
- In paragraaf 4.9 'Luchtkwaliteit' wordt tabel 4.2. (grenswaarden) geactualiseerd.
- In paragraaf 4.11 'Ecologie' wordt de term "Ecologische Hoofd Structuur (EHS)" gewijzigd in "Natuurnetwerk Zeeland".
- In paragraaf '4.11.2 Toetsing/onderzoek' onder 'Zoogdieren' worden de resultaten van de ecologische QuickScans van juni 2014 en oktober 2016 verwerkt.

Al deze aanpassingen hebben geen gevolgen voor het bestemmingplan (verbeelding en regels). Omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, hebben de aanpassingen geen juridische betekenis en is daarvoor ook geen gewijzigde vaststelling nodig.

6. BIJLAGEN

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Delta Infra, d.d. 1-8-2016

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Provincie Zeeland, d.d. 05-08-2016

Bijlage 3: Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen, d.d. 24-08-2016

Bijlage 4: Zienswijze F.B. Deiters, mede namens familie Van der Minne, d.d. 24-08-2016

Bijlage 5: Zienswijze Bewonersvereniging Prinsepark en omgeving, d.d. 24-08-2016

Bijlage 6: Zienswijze Wouters & Wouters advocaten, namens de heer D. Günther en mevrouw E.K. Günther, d.d. 24-08-2016

Bijlage 7: Zienswijze A.P.E.M. van der Woude, d.d. 25-08-2016

Caroline de Jong



161.02439

Van: Geert Francke
Verzonden: maandag 1 augustus 2016 12:02
Aan: Postkamer Gemeente Veere
Onderwerp: Fwd: Vooroverleg bestemmingsplan "Land van Vliedduin"

Collega,

Graag bijgevoegde mail inboeken.

Bedankt.

Gr.,
Geert



Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Erbisim, Leyla" <LErbisim@dnwg.nl>
Datum: 1 augustus 2016 11:36:18 CEST
Aan: "G.Francke@veere.nl" <G.Francke@veere.nl>
Onderwerp: Antw.: Vooroverleg bestemmingsplan "Land van Vliedduin"

Geachte heer Francke,

Bedankt voor het toesturen van onderstaande e-mail.

DELTA Infra B.V. en voert o.a. het omgevingsmanagement uit namens:

- 1) Enduris B.V. de netbeheerder (voorheen bekend als DELTA Netwerkbedrijf B.V.) de elektriciteits- en gasnetten binnen de grenzen van de provincie Zeeland. DELTA Infra B.V.
- 2) Evides N.V. de eigenaar van het waterleidingnetwerk in Zeeland, het waterleidingnetwerk.
- 3) Delta Kabelcomfort Netten B.V. (hierna DKCN) de netbeheerder van het coaxiale netwerk alsmede het glasvezelnetwerk in de provincie Zeeland.

Wij hebben het plan geanalyseerd en beoordeeld. Wij kunnen aangeven dat het plan "geen bedreiging vormt om onze assets (boven- en ondergrondse infrastructuur)" en om die reden zullen wij ook geen zienswijzen indienen.

Vertrouwende er op u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

Leyla Erbisim
Afdeling Grondzaken & Vergunningen | DELTA Netwerkgroep
Telefoon: 0113-88 43 80
LErbisim@dnwg.nl (LET OP: e-mailadres is gewijzigd)

DELTA Infra B.V. | KvK Middelburg 22031457 | www.dnwg.nl

Dit e-mailbericht is slechts bedoeld voor gebruik door de geadresseerde.
Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim.
Indien u dit bericht ontvangt terwijl dit niet voor u is bestemd, verzoeken wij u vriendelijk ons hierover



161.02497

Caroline de Jong

Van: Geert Francke
Verzonden: vrijdag 5 augustus 2016 17:15
Aan: Postkamer Gemeente Veere
Onderwerp: Fwd: Ontwerp bestemmingsplan Land van Vliedduin (Domburg)

Collega,

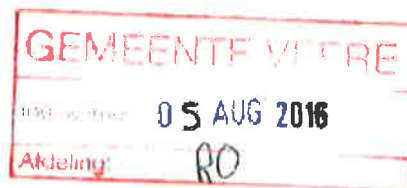
Graag de bijgevoegde mail inboeken.

Bedankt.

Gr.,
Geert

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Hollemans W.A. (Welmoed)" <wa.hollemans@zeeland.nl>
Datum: 5 augustus 2016 16:48:13 CEST
Aan: "g.francke@veere.nl" <g.francke@veere.nl>
Onderwerp: FW: Ontwerp bestemmingsplan Land van Vliedduin (Domburg)



-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Hollemans W.A. (Welmoed)
Verzonden: vrijdag 5 augustus 2016 16:48
Aan: p.baas@veere.nl
CC: Hollemans W.A. (Welmoed) <wa.hollemans@zeeland.nl>
Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Land van Vliedduin (Domburg)

Bij deze deel ik u mede dat er t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Land van Vliedduin (Domburg) dat ter inzage ligt vanaf 14/07/2016, geen zienswijze vanuit de Provincie Zeeland zal worden ingediend.

Wel hebben we twee onderhandse opmerkingen over natuur:

-Natuurnetwerk Zeeland

In de toelichting (4.11) wordt nog de term Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gebruikt. S.v.p. vervangen door Natuurnetwerk Zeeland (NNZ).

- Ecologische quickscan

De bunker schijnt geen functie te hebben voor vleermuizen. Uit de onderbouwing blijkt niet of de opgaande beplanting, met name omdat deze lijnvormig is, wel of geen functie heeft als verbindingselement voor vleermuizen.

Daarnaast is niet duidelijk of de te slopen bebouwing bij de boerderij onderzocht is v.w.b. vleermuizen en vogelsoorten (beschermde nesten). Wellicht is de bebouwing ongeschikt maar dat moet dan wel onderzocht zijn en aangegeven worden.

Indien u niet zelf handelend ambtenaar bent, wilt u dan de handelend ambtenaar op de hoogte stellen.

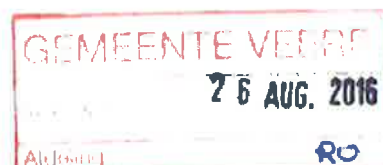


161.02662



Waterschap Scheldestromen

Gemeente Veere
Postbus 1000
4357 ZV DOMBURG



uw brief	: 24 augustus 2016	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van dhr. G. Francke	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2016029194	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzendsdatum	: 25 augustus 2016
zaaknummer	: Z16.000784	projectnummer	:
	(bij reactie graag dit nummer vermelden)		
onderwerp	: wateradvies plan 'Land van Vliedduin, Domburg'		

Middelburg, 24 augustus 2016

Geachte heer, mevrouw,

Het plan 'Land van Vliedduin, Domburg' (versie 11 juli 2016) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons aanleiding het volgende op te merken.

In het recente ambtelijk overleg tussen u en mijn collega Piet Hein Nelissen zijn de randvoorwaarden besproken voor realisatie van het plan. U heeft in dit overleg aangegeven de waterparagraaf aan te passen op basis van het ambtelijk overleg. Voor het eenzijdig onderhoud van oppervlaktewater is een watervergunning nodig. De watervergunning kent een eigen proces met aparte correspondentie.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

drs. L.A. Willemse-Outermans
teamleider Waterkwantiteit en Ruimtelijke Ordening

Postadres:
Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Begroedingsadres:
Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

088 2461000 (lokaal tarief)
088 2461990
info@scheldestromen.nl
www.scheldestromen.nl



161.02634

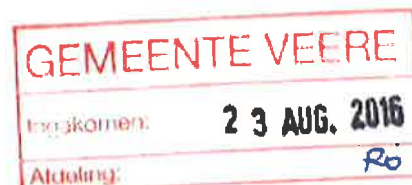
GF

Van: Geert Francke
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2016 14:16
Aan: Postkamer Gemeente Veere
Onderwerp: FW: Land v Vliedduin, aspect Wateroverlast in Watertoets

Collega,

Graag bijgevoegde mail inboeken.

Groet,
Geert



Van: Piet-Hein Nelissen [mailto:Piet-Hein.Nelissen@Scheldestromen.nl]
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2016 11:26
Aan: Geert Francke <G.Francke@veere.nl>
Onderwerp: Land v Vliedduin, aspect Wateroverlast in Watertoets

Geert,

In het bestemmingsplan LvV(versie 11-7-2016) staat in de Watertoetstabel (p. 52-54) bij het aspect 'Wateroverlast vanuit oppervlaktewater' het onderstaande. Ik heb groen gemaakt wat daarin ongewijzigd kan blijven.

Eén zin is niet correct (zwart, doorgehaald) en in plaats daarvan heb ik de rode zin toegevoegd. Als je dus het onderstaand groene en rode combineert ben ik met die tekst akkoord.

Los hiervan moet dan nog rekening gehouden worden met het aspect onderhoudbaarheid, zoals we vorige week met Bart en Rens bespraken. De nieuwe inrichtingstekening moet uiteraard ook stroken met onderstaande.

Bevestig je even of dit duidelijk en akkoord is? Dan zijn we weer een stapje verder.

Groet,
Piet-Hein

Ten gevolge van het bestemmingsplan wordt er circa 4.033 m² verharding mogelijk gemaakt. Dit bestaat uit 1.748 m²

wandelpad, 1.085 m² rijbaan en circa 1.200 m² voor de acht luxe villa's (aannee van circa 150 m² bebouwd oppervlak per villa). Op basis van de eisen van het waterschap dient er voor toename in verharding 75 mm per vierkante meter verharding gecompenseerd te worden wat in deze situatie neerkomt op circa 300 m³ water.

~~Op basis van informatie van het waterschap kan er vanuit gegaan worden dat ongeveer 0.5 m³ /m⁴ water in de waterlopen is geborgd.~~ Er is lokaal een bergende schijf van 0,48 meter (T100-niveau minus lokaal zomerpeil). Dit houdt in dat voor elke m³ bergingscapaciteit, 2 m² wateroppervlak nodig is. De benodigde watercompensatie voor de toename in verharding komt hiermee op 600 m². Daarnaast wordt circa 950 m² aan water gedempt. Dit dient volledig te worden gecompenseerd. Het totaal aan te leggen oppervlak aan waterberging dient dus 1.550 m² te zijn. In het inrichtingsplan dat is vervaardigd (zie figuur 2.7. in paragraaf 2.3.3) is voorzien in dergelijk oppervlak aan extra waterberging.

De zuidelijke kavels (K5 tot en met K8) en een gedeelte van de noordelijke kavels worden opgehoogd tot maximaal N.A.P. + 0,3 m. Als er in het plangebied meer grond vrijkomt door het graven van extra open water dan nodig voor het dempen van water, dan kan deze grond hiervoor worden gebruikt. De woonpercelen wateren op natuurlijke wijze af richting naar dit open water.



161.02585

GF

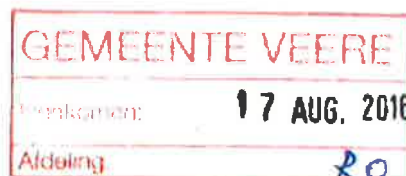
Van: Geert Francke
Verzonden: woensdag 17 augustus 2016 14:49
Aan: Postkamer Gemeente Veere
Onderwerp: FW: bijdrage aan Watertoets Land van Vliedduin, onderhoudbaarheid oppwater

Collega,

Deze mail inboeken.

Bedankt.

Gr.
Geert



Van: Piet-Hein Nelissen [mailto:Piet-Hein.Nelissen@Scheldestromen.nl]
Verzonden: woensdag 17 augustus 2016 14:01
Aan: Geert Francke <G.Francke@veere.nl>
CC: Denise Nuhaan - van Amelsfoort <D.Nuhaan-van.Amelsfoort@veere.nl>; Rens Bosman <LC.Bosman@veere.nl>; Bart Wielart <Bart.Wielart@Scheldestromen.nl>
Onderwerp: bijdrage aan Watertoets Land van Vliedduin, onderhoudbaarheid oppwater

Geachte heer Francke,
N.a.v. ons overleg van vanochtend in Domburg hierbij een bijdrage aan de Watertoets Land van Vliedduin.
Dit is afgestemd met Bart Wielart. Als ik hierop niets verneem is het wat betreft onderhoudbaarheid oppervlaktewater duidelijk.

De vorm en breedte van het nieuwe oppervlaktewater aan de zuidoostkant van het Land van Vliedduin, zoals te zien in het ontwerp versie 29-3-2016 voor het bestemmingsplan, zal problemen geven met het onderhoud. Het gaat hier niet om het totaal wateroppervlak, dat wordt elders in de Watertoets afgehandeld (onder het hoofdje Wateroverlast vanuit oppervlaktewater), maar alleen om de onderhoudbaarheid van de nieuwe waterlopen, die ingeschakeld zitten in het watersysteem, leggerstatus zullen krijgen en door het waterschap onderhouden zullen gaan worden. De watervergunning zal mede afhankelijk gesteld worden van een goede onderhoudbaarheid. Dit nieuw aangelegde water kan in principe van één kant af, de groene binnenzijde van het plangebied, onderhouden worden. Dan gelden als eisen max. 8 m breedte op waterlijn, en aan de kant van waaraf onderhouden wordt een minimaal 5 meter brede vrije onderhoudstrook. Over de berekeningen in het kader van compenserende berging voor vervallen waterlopen en nieuw verhard oppervlak zal nog apart gereageerd worden voor 24-8-2016 door de watertoetsers, ondergetekende.

Vriendelijke groet,
Piet-Hein Nelissen
beleidsmedew. B
afdeling Water, waterschap Scheldestromen, Terneuzen
doorkiesnummer MA t/m DO: 088 – 246 1450

Bezoekadressen waterschap Scheldestromen: [Kanaalweg 1 4337 PA Middelburg](#) en [Kennedylaan 1 4538 AE Terneuzen](#)
Postadres Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg
Telefoon: +31 (0) 88 2461000 (lokaal tarief)
Fax: +31 (0) 88 2461990 (lokaal tarief)
Email: info@scheldestromen.nl
Website: www.scheldestromen.nl



16I.02651

GF

Van: Geert Francke
Verzonden: donderdag 25 augustus 2016 7:15
Aan: Postkamer Gemeente Veere
Onderwerp: FW: Ontwerp Bestemminsplan Land van Vliedduin

Collega,

Graag de bijgevoegde mail inboeken.

Bedankt.

Gr.,
Geert



Van: F.B. Deiters [mailto:fbdeiters@gmail.com]
Verzonden: woensdag 24 augustus 2016 22:51
Aan: Geert Francke <G.Francke@veere.nl>
CC: Frans van der Minne <vanderminne@gmail.com>; Hugo en Barbara Schorer <hbschorer@planet.nl>; Denise Nuhaan - van Amelsfoort <D.Nuhaan-van.Amelsfoort@veere.nl>
Onderwerp: Ontwerp Bestemminsplan Land van Vliedduin

Geachte heer Francke,

Wij spraken gisterenochtend over het Ontwerp bestemmingsplan Land van Vliedduin.

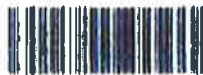
Wij hebben kennisgenomen van het Ontwerp en willen graag samen met de familie Van der Minne de volgende zgn. Zienswijze indienen:

Hoe wordt de landschapswaarde van de omliggende singel/wal van het hele gebied gedefinieerd? Dit is voor de familie Van der Minne (Prinsepark 30) en mij (Prinsepark 28) van groot belang. Toen wij onze percelen ca. 10/15 jaar geleden aankochten was de bestemming landbouw grond, was er geen singel en hadden wij 's avonds in de zomer het voordeel van een prachtige, niet door bomen gehinderde, avondzon. Dit waarde verhogende aspect zou nu door bomen aan de zuidkant van die Singel op het Land van Vliedduin kunnen worden weggenomen. Struiken zijn voor ons geen probleem maar bomen die meer dan 5m hoog worden wel.

Wij verzoeken U om met deze zienswijze rekening te houden in het Bestemmingsplan en in de latere te verlenen verleningen van Omgevingsvergunningen voor de 4 woningen aan de zuidkant van het Land van Vliedduin.

Dank voor Uw antwoord en met een vriendelijke groet,

Frits Deiters
+31 621860460
+31 35 5311705
Bierweg 45, NL-1261BK
Blaricum, Nederland



161.02650

GEMEENTE VEERE

24 AUG. 2016

Ro

Van: Prinsepark-en_O@kpnmail.nl
Verzonden: woensdag 24 augustus 2016 15:02
Aan: Postkamer Gemeente Veere
CC: k.f.h. schorer; Hans Palthe; Denise Nuhaan - van Amelsfoort; Bert Verhage; 'Rob Bergh van den'
Onderwerp: Zienswijze - Land van Vliedduin

Aan het College van B&W van
Domburg

Domburg, 24 augustus 2016

Geachte College,

Graag willen wij een zienswijze indienen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Land van Vliedduin te Domburg, dat thans ter inzage ligt.

Laten wij vooropstellen dat wij het een mooi plan vinden, dat in onze ogen ook verbeterd is ten opzichte van het vorige plan, met name door de spreiding van de woningen naar Babelweg en Prinsepark en de zichtbaarheid van de archeologische vondsten.

Wel vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Riolering

De vier woningen aan de kant van het Prinsepark zullen vermoedelijk via drukriolering aangesloten gaan worden op de gemeentelijke riolering in Prinsepark/Prinseweg. Wij wijzen u er op dat de capaciteit van de riolering in Prinsepark/Prinseweg nu al te wensen overlaat en dat bij zeer forse regenbuien sommige woningen in Prinsepark last hebben van rioolwater dat in de toiletten naar boven komt. Bovendien is ons gebleken dat de gemeente niet meer beschikt over de gegevens waar en hoe de woningen van Prinsepark/Prinseweg op het gemeentelijk riool zijn aangesloten en hoe het gemeentelijk riool precies gesitueerd is. Deze gegevens schijnen sinds de gemeentelijke herindeling Domburg/Oostkapelle onvindbaar te zijn.

Wij willen uw College daarom vragen om alvorens een besluit te nemen over de aansluiting van de vier woningen aan de kant van het Prinsepark op het rioleringssysteem van het Prinsepark, eerst onderzoek te doen naar alle relevante parameters van het bestaande rioleringssysteem in Prinsepark/Prinseweg (met name geometrische ligging van huizen en putten, buisdiameters, gegevens over het verval van de buizen, de capaciteit en de kwaliteit van het bestaande systeem) en zo nodig te besluiten om deze vier woningen aan te sluiten op een ander rioolsysteem.

Bouwverkeer

Gelet op het smalle profiel en de zachte bermen van de Prinseweg, de overlast voor de aanwonenden van Prinsepark/Prinseweg en de verkeersveiligheid vragen wij uw college om er voor te zorgen dat het verkeer dat nodig is voor het bouwrijpmaken van het terrein (grondtransport) en voor het bouwen van de acht woningen via de Babelweg en niet via Prinseweg/Prinsepark wordt afgewikkeld.

Graag vernemen wij uw reactie op deze punten.

Afschrift van deze mail sturen wij aan de Stadsraad Domburg.

Met vriendelijke groet

Het bestuur van de Bewonersvereniging Prinsepark en Omgeving te Domburg.

Bert Verhage, secretaris

Hugo Schorer, voorzitter

Mr. drs. J. Wouters
Mr. R. Wouters
Mw. mr. drs. M. Wouters
Mr. N.J. Moens
Mr. B.F. van Es

Lange Noordstraat 29
Middelburg

Postadres:
Postbus 275
4330 AG Middelburg

T. 0118 640300
F. 0118 624930

E. info@woutersadvocaten.nl
I. www.woutersadvocaten.nl



161.02647

GEMEENTE VEERE
24 AUG. 2016
Ro

Bezorgen
Gemeente Veere
Traverse 1
4357 ET DOMBURG

Uw ref. :
Kenmerk : GÜNTHER/GEMEENTE VEERE (JW 16.08.332 ng)
E-mail : wouters@woutersadvocaten.nl
Middelburg : 24 augustus 2016

Schriftelijke zienswijze naar aanleiding ontwerp bestemmingsplan "Land van Vliedduin, Domburg, gemeente Veere"

Geven eerbiedig te kennen:

Ondergetekenden: prof.dr. Dirk Günther en dr. Eva K. Günther, echtelieden, hierna te noemen 'cliënten', wonende te 51429 Bergisch Gladbach aan de Asselborner Weg 99, te dezer zake domicilie kiezende te Middelburg aan de Lange Noordstraat 29, ten kantore van de advocaat mr. drs. J. Wouters, die ten deze door cliënten tot hun bepaaldelijk gevolmachtigde wordt gesteld en als zodanig deze zienswijze namens hun zal ondertekenen;

Cliënten bezitten een woning, staande en gelegen aan Buitenhof 15/ Paalhoofd 15 te Domburg.

Cliënten hebben kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Land van Vliedduin", dat –na ongewijzigde uitvoering daarvan – de mogelijkheid biedt tot de realisatie van acht (8) vrijstaande bouwkavels, vernieuwing van de bebouwing aan de Babelweg (3 en 3A), de aanleg van een openbaar wandelpark en de uitbreiding van de begraafplaats.

Het plangebied is begrensd vanaf de kruising Prinsepark/Prinseweg, via Prinseweg langs de rotonde naar de Babelweg (tot aan Babelweg 3), bestaande begraafplaats, zorgcentrum "Simnia" en de woning Prinsepark 20a.

Cliënten hebben ernstige bedenkingen tegen de voorgenomen plannen, omdat deze qua bebouwingsmogelijkheden, qua uitstraling en ruimtelijke ordening een inbreuk betekenen op hun leef- en woonomgeving.

In het algemeen merken cliënten op dat het bijzonder wrang is en getuigt van een slechte ruimtelijke ordening om de nadelige gevolgen van het plan (bestaande uit (verkeers) overlast) alle worden afgewenteld op de huidige bewoners c.q. op de huidige leef- en woonomgeving van cliënten en de andere bewoners van het gebied waarin cliënten hun woning hebben. Dit is temeer een ernstig punt, omdat binnen het plangebied "Land van Vlietduin" genoeg ruimte is om die nadelen op te vangen. Het is ook volstrekt onbegrijpelijk: ten gerieve van de *niche woonomgeving* van het nieuwe plan moeten alle nadelen in de woonkwaliteit verplaatst worden. Zelfs een ontsluiting hebben de bewoners van de *niche woonomgeving* liever niet naast hun kavels. Dan is de oplossing even simpel als aanvechtbaar: dan maar de lasten bij de burens leggen!

Voor cliënten vormt vooral de in-/uitrit een ernstig punt van bezwaar. De bebouwingsdichtheid is voor bebouwing buiten de bebouwde kom (dus in het buitengebied) groot. Deze intensiteit heeft een onmiddellijk gevolg voor de verkeersintensiteit.

Het is uit een oogpunt van zorgvuldige ruimtelijke ordening een volstrekt verkeerde keuze de nadelige gevolgen van de ontsluiting voor de nieuwe bewoners in hun *niche woonomgeving* nu af te wentelen op de woonomgeving van de bewoners die niet in dit plangebied zelf wonen.

Ter toelichting daarop wijst ondergetekende op de nadelige gevolgen voor wat betreft de ontsluiting van het park

De toelichting op het plan vermeldt dat het plangebied nu bereikbaar is vanaf de Babelweg en het zuidelijke deel van de Prinseweg. Weliswaar is de Prinseweg smal, maar toch toegankelijk voor het autoverkeer. Er bestaan dus zeker mogelijkheden om de inrit van het plan zo te maken dat de bestaande toegang tot het plangebied wordt benut dan wel –met enige lichte aanpassingen – mogelijk wordt gemaakt.

Het is dan ook een slecht uitgangspunt –waarvan het ontwerp nu uit gaat – om voor wat betreft de vier (4) zuidelijke kavels (KS t/m KB) een nieuwe ontsluiting te kiezen vanaf de Prinseweg. Daarbij komt ook dat deze toegangsweg een keermogelijkheid kent voor vuilnis- en brandweerwagens. Deze weg moet voor dit doel nog worden verbreed (tot 4,8 m). Dit uitgangspunt en die verbreding van de Prinseweg vinden cliënten dus schadelijk en onverantwoord.

Cliënten hebben ter gelegenheid van de informatieavond begrepen dat er zeker andere mogelijkheden zijn voor de ontsluiting van de vier oostelijk gelegen kavels. In elk geval dient de ontsluiting over de Babelweg zich aan als een reëel alternatief. Ook komt ontsluiting via de noordelijke zijde (Brouwerijweg, Simnia

etc.) als reëel voor. Zoals boven al aangegeven is dit ook mogelijk via de Prinseweg, parallel aan het huidige fietspad.

Daarbij komt dat de toegang tot de nieuwe kavel zondermeer en zonder enige bezwaar 50 à 100 meter eerder op die kavel kan worden geprojecteerd. Dat betekent dat de nadelige gevolgen daarvan voor de huidige bewoners beperkt blijven.

Het ontwerp noemt dat de verkeersintensiteit na de realisatie van de acht (8) nieuwe woningen dusdanig laag is dat dit niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling op de Babelweg en de Prinseweg. Cliënten betwisten dit uitgangspunt.

Cliënten betwisten ook de berekende verkeersgeneratie van 31 tot 35 motorvoertuigen/etmaal.

Thans de behoefte aan de geplande woningen.

Voor wat betreft de behoefte aan deze ontwikkeling vermeldt de toelichting dat de grens van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ergens tussen 11 en 14 woningen ligt. U concludeert daaruit dat de duurzaamheidsladder niet behoefte te worden toegepast. U voegt daaraan toe dat de ontwikkeling voorziet in een actuele en regionale behoefte. De toelichting verwijst naar de motivatie daarvoor naar de paragrafen 3.4.1. en 3.4.2. Raadpleging van deze paragrafen zet evenwel de lezer op andere gedachten! Immers, aldaar staat te lezen dat nieuwe woonlocaties primair inbreidingslocaties zijn (dat is het voorgenomen plan zeker niet!). De nu voorgenomen locatie aan de Prinseweg in Domburg wordt daarbij niet genoemd! De enige argumentatie is dat deze woningbouw zich richt op de (kleinschalige) nichemarkt, maar dat is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen argument. Cliënten betwijfelen dan ook zeer sterk of de behoefte aan deze woningen daadwerkelijk aan de orde en uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Cliënten behouden zich het recht voor deze zienswijze nader te motiveren met andere argumenten al dan niet ter gelegenheid van de mondelinge behandeling van de zienswijze.

Cliënten verzoeken uw raad het daarheen te leiden dat het ontwerpbestemmingsplan "Land van Vliedduijn" niet wordt vastgesteld dan wel wordt vastgesteld met inachtneming van de door hen ingediende zienswijze

Hoogachtend,

Mr. drs. J. Wouters



16L.02659

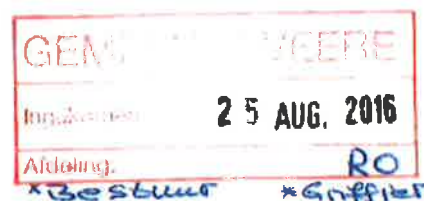
Dn

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE VEERE
TRAVERSE 1
4357 ET DOMBURG (Gemeente Veere)

Inzake: Zienswijze van mr. A. P. E. M. van der Woude wonende te Rotterdam, eigenaar van het perceel Prinsepark 22, gelegen naast het plangebied van het concept-ontwerp bestemmingsplan Land van Vliedduin te Domburg, betreffende het van 14 juli tot en met 24 augustus 2016 ter inzage gelegd concept – ontwerp bestemmingsplan – voor het gebied Het Land van Vliedduin.

Rotterdam 22 augustus 2016

Geachte Raad,



1.

Mijn bezwaren tegen het in hoofde dezes genoemde concept richten zich op de wijze waarvan (de inhoud van) dat concept is tot stand gekomen namelijk in strijd met de wet waarbij ik in casu in het bijzonder refereer aan de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) juncto Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO), Algemene Wet Bestuursrecht (AWB), Wet Openbaarheid Bestuur (WOB).

2.

De wet gaat er van uit dat het vaststellen van een bestemmingsplan een zaak is die 'een ieder' aangaat en dat voorafgaande aan een besluit van de gemeenteraad serieuze pogingen door het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) worden gedaan om een ieder - hierna aan te duiden als 'de burgers' - niet alleen in de gelegenheid te stellen om van hun opvattingen te doen blijken maar ook om zulks actief te bevorderen. Echter dat is tot nu toe in het geheel niet gebeurd.

3.

In schrille tegenstelling daarmee is door de Gemeente Veere met de eigenaar van de gronden van het gehele beoogde plangebied - hierna aan te duiden als 'de grondbezitter' - jarenlang gecommuniceerd zodat deze onevenredig invloed heeft kunnen uitoefenen en dat ook werkelijk gedaan heeft, specifiek met betrekking tot de voorbereiding van het bestemmingsplan.

De burgers zijn daardoor in feite buiten spel gezet terwijl de grondbezitter zal kunnen 'oogsten'. Dat is niet wat de wetgever voor ogen stond. Hierna wordt zulks toegelicht.

1

4.

De WRO schrijft voor dat de Raad van een gemeente voor het grondgebied van de desbetreffende gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt waarin de bestemming van de in het plan begrepen gronden wordt aangewezen en met het oog op die bestemming, regels worden gegeven.

5.

Wel dient de Raad bij de besluitvorming (en de voorbereiding daarvan) omtrent ruimtelijke plannen volledig vrij en soeverein te zijn om – gehoord de standpunten, meningen en adviezen van de instanties, instellingen en Diensten (die daarvoor in aanmerking komen) - te besluiten omtrent het concept-ontwerp bestemmingsplan in het licht van het algemeen belang cq maatschappelijk(e) belang(en).

6.

Omdat de wetgever zich ook terdege gerealiseerd heeft dat 'de ruimte van ons allen is', heeft hij ervoor zorggedragen dat de 'stem des volks' in het kader van het proces van de besluitvorming (en verdere gang van zaken) gehoord kan worden.

In een democratie in het algemeen en in het bijzonder bij een democratische structuur van besluitvorming zoals omtrent ruimtelijke plannen dient de stem van het volk zwaar te wegen omdat het luisteren naar die stem veelal reeds op zich past in het dienen van het algemeen belang, welk beginsel immers karakteristiek is voor een democratische samenleving.

Kortom: natuurlijk zal het bestuur van een gemeente serieus moeten luisteren naar hetgeen de burgers te melden hebben bij de selectie van de vast te stellen bestemmingen van de gronden.

7.

Alleen reeds om zinvol te kunnen reageren op concept-ruimtelijke plannen van B&W rust op dat College allereerst de verplichting om volledige, juiste en relevante informatie te verstrekken. En vervolgens om het de burgers makkelijk te maken om te kunnen reageren. Dat gebeurt bijvoorbeeld niet om midden in de vakantieperiode (18 juli jongstleden) een technische informatiebijeenkomst door deskundigen te houden bij welke gelegenheid bovendien slechts éénrichtingsverkeer mogelijk is.

Wel wordt in het ter inzage gelegde concept informatie verstrekt vooral ten faveure van de 'uitverkoren' bestemmingen terwijl geen of nauwelijks aandacht is besteed aan (min of meer) voor de hand liggende alternatieve bestemmingen.
Hierna laat ik enige alternatieven zeer in het kort volgen.

Alternatief 1: handhaving van de vigerende bestemming te weten agrarisch 'hobby-activiteiten' met enige praktische aanpassingen. **Voordeel:** behoud van enig authentiek landelijk karakter (trainen van paarden, ponnies enz en het telen op kleine schaal van landbouwproducten) als ook meer behoud van flora maar vooral van fauna.

Alternatief 2: een wandelpark voor nagenoeg het hele plangebied met wat extra voorzieningen zoals een vijver, fontein, uitbreiding van bestaande waterpartijen, zitmogelijkheden al dan niet in één of meer paviljoens of prieeltje. **Voordeel:** een groter wandelpark met enige attributen en andere voorzieningen is vooral voor de bewoners van het aangrenzende Simnia aantrekkelijk door de afwisseling van mogelijkheden.

Alternatief 3: kleiner wandelpark met een beperkte mogelijkheid voor een rustiek en een bijzonder gebouw (passend in zo'n park) waarin het huidige museum in het centrum van Domburg zich zou kunnen vestigen. Ook zou de huidige meer dan 100-jaar oude behuizing van toenmalige bekende kunstenaars daarin kunnen worden opgenomen of in dat nieuwe gebouw goed zou kunnen worden verbeeld terwijl ook de vroeg-Middeleeuwse resten van een aarden wal in situ al dan niet als onderdeel van een museum in stand zou kunnen worden gehouden.

Alternatief 4: een groot wandelpark conform sub 2 maar dan met de mogelijkheid van een klein gebouw om de hiervoor bedoelde historische kunstenaarsbehuizing die thans als museum dienst doet, onder te brengen al dan niet als 'filiaal' van het huidige museum.

8.

Een ander voorbeeld van non-informatie is het navolgende:

Bij de ter inzage gelegde stukken bevindt zich een zakelijke omschrijving van een exploitatieovereenkomst van 10 oktober 2013. Enige ondertekening ontbreekt. Ook een verklaring dat deze omschrijving de inhoud van de exploitatieovereenkomst juist weergeeft, ontbreekt. Bedoeld stuk papier heeft dus geen enkele juridische relevantie.

9.

In het ter inzage gelegde concept-ontwerp bestemmingsplan en de bijlagen wordt vermeld dat het sluiten van een exploitatieovereenkomst niet nodig is omdat alle gemaakte en te maken kosten voor voorzieningen en infrastructuur reeds zouden zijn betaald aan de Gemeente Veere. Opvallend is dat in bedoelde zakelijke omschrijving wordt vermeld dat als contractspartij van de gemeente Veere de grondbezitter is opgetreden, uitsluitend als gemachtigde van drie personen. Dus kennelijk niet ook namens zichzelf. Echter onduidelijk blijft of er reeds een exploitatieovereenkomst gesloten was dan wel dat die overeenkomst is ontbonden en zo niet, wie de partijen zijn bij die exploitatieovereenkomst en welke de exacte inhoud daarvan is.

Omdat het hier om een publieke zaak gaat, behoort ook op basis van de WOB alle informatie omtrent het vast te stellen ontwerp-bestemmingsplan – daaronder ook begrepen een eventuele exploitatieovereenkomst - publiek te worden gemaakt.

10.

Gelet op het gestelde sub 8 en 9, is het zelfs onduidelijk of de grondbezitter ten deze nog wel gronden behorend tot het beoogde plangebied van het ter inzage gelegde concept-ontwerp bestemmingsplan in eigendom heeft nu de grondbezitter kennelijk nog maar alleen optreedt als gemachtigde van drie anonieme personen.

Er is geen enkele reden om de identiteit van deze personen niet te onthullen. Integendeel er is juist een verplichting om dat juist wel te doen. Dan kan ook beter beoordeeld worden waar iedereen aan toe is.

Het is duidelijk dat niet alleen op alle fronten nog heel veel onduidelijkheid bestaat maar dat ook onvolledige en onjuiste informatie is verstrekt.

De besluitvorming door uw Raad dient volledig transparant te zijn.

11.

Omdat de voorgeschiedenis van het concept-bestemmingsplan in ieder geval enig inzicht geeft omtrent (de intensiteit) van de contacten tussen de Gemeente Veere en de grondbezitter volgt hierna een kort en min of meer chronologisch overzicht van deze contacten.

12.

Op een mooie lentedag in 2012 kreeg de grondbezitter bezoek van de portefeuillehoudende wethouder van de Gemeente Veere, hierna verder aan te duiden als 'de wethouder'. Dit was overigens zeker niet hun eerste samenkomst; al jaren bestonden er intensieve contacten omtrent onroerendgoedprojecten waarvoor wijziging van vigerende bestemming (agrarisch) nodig was.

13.

De wethouder bleek een urgent probleem te hebben; binnen enige jaren – periode 2020 – 2025 - zou er een ernstig tekort aan begraafplaatsen zijn (overigens is de landelijke tendens eerder het tegenovergestelde: minder behoefte aan begraafplaatsen doordat mensen langer leven en vaker kiezen voor cremieren). Hij verklaarde dat daarom de gemeente geïnteresseerd was in de aankoop van een perceel grond ter grootte van ongeveer 5000 m2 gelegen naast de begraafplaats en in een gebied waarvan reeds toen al de bedoeling was om de vigerende bestemming (agrarisch) te actualiseren. Met dat aan te kopen perceel zou dan de bestaande begraafplaats aan de Babelweg kunnen worden uitgebreid. Om in agrarische termen te spreken: dit moet 'koren op de molen' van de grondbezitter zijn geweest. Hij had immers in de jaren '90 van de vorige eeuw niet alleen

het hiervoor bedoelde perceel van 5000m² maar alle andere gronden behorend tot het beoogde plangebied (4,5 hectare) met bestemming 'agrarisch' aangekocht voor een prijs die weliswaar enige guldens per m² boven de agrarische prijs lag maar welke prijs bij beoogde actualisering van het bestemmingsplan in eerste instantie een veel hogere verwachtingswaarde zou krijgen en vervolgens bij realisering van bijvoorbeeld de bestemming 'wonen', zou stijgen tot enige honderden euro's per m² (waarop dan wel de ontwikkelingskosten - ook die van de gemeente - in mindering zouden komen).

14.

Dat zag er dus hoopvol uit voor de grondbezitter. Hij verklaarde zich dan ook bereid tegenover de wethouder om het door de gemeente Veere gewenste perceel – omstreeks 5000m² – te verkopen aan die gemeente en bovendien tegen een symbolische koopprijs van één euro (€1,-). De wethouder schijnt volkomen verrast te zijn geweest maar was natuurlijk enthousiast. Hij zou dan ook aan B&W een positief advies uitbrengen. Ook zou de grondbezitter de wethouder erop geattendeerd hebben dat wel overeenstemming zou moeten zijn bereikt omtrent de bestemmingen die aan de overige gronden van het plangebied zouden worden gegeven. Een groot probleem zou dat niet opleveren omdat in de periode 2011 – 2012 al informeel plannen circuleerden waarbij een aanzienlijk deel van het plangebied bestemd was tot 'wonen'.

Geruime tijd voorafgaande aan het bezoek van de wethouder, bestonden er al contacten tussen vertegenwoordigers van de Gemeente Veere en de grondbezitter over bedoeld onderwerp en speciaal dus het vaststellen van de bestemming 'wonen' voor in ieder geval een belangrijk deel van het plangebied.

15.

Daar komt bij dat de grondbezitter vanaf de eerste helft van 2012 met een soort goodwill-tour is gestart om de eigenaren/bewoners van woningen rondom het plangebied te bezoeken teneinde hen te informeren maar dan wel op zijn manier. Aan sommigen van hen heeft de grondbezitter meegedeeld wat besproken is tussen hem en de wethouder. Het komt voor dat mensen die dergelijke informatie verkrijgen dat aan anderen doorvertellen. Misschien wel in het belang van de publieke zaak.

16.

Het komt in Nederland meer voor dat bijvoorbeeld wethouders met bezitters van gronden tot in detail de vaststelling van bestemmingen of herzieningen daarvan op voorhand regelen en om anderen zo lang mogelijk op afstand houden die dan vervolgens voor voldongen feiten worden gesteld.

17.

Wanneer in een situatie als hiervoor beschreven wordt berust, is het gevaar niet ondenkbeeldig dat de WRO een 'wassen neus' cq 'een lege huls' wordt en dat hooguit nog

enige 'toneelstukjes' worden opgevoerd om de bestemmingen te laten vaststellen door de Raad. In feite komt het er dan op neer dat bestemmingen geheel of gedeeltelijk worden bepaald door grondbezitters in plaats van door de gemeenteraad.

Ik zou me kunnen voorstellen dat uw Raad niet staat te trappelen om daaraan mee te werken.

18.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat er rechtstreekse contacten zijn met een *"Bewonersvereniging Prinsepark en Omgeving, Domburg"*. Voor zover mij bekend sinds ongeveer 10 jaar geleden zou het hier gaan om een vereniging die niet bij notariële acte is opgericht. Dat betekent dat zo'n vereniging geen enkele juridische status heeft en dus ook geen drager van rechten en verplichtingen kan zijn. Zo'n vereniging kan ook niet tegenover derden haar leden vertegenwoordigen. Wel kan een lid zo'n vereniging expliciet machtigen om dat te doen. Wanneer bedoelde vereniging als zodanig deelneemt aan discussies en overleg dan zou dat de besluitvorming in juridische zin 'verontreinigen' met als consequentie dat een dergelijke besluitvorming niet rechtsgeldig zou worden verklaard. Er staat mij bij dat over deze kwestie vele tientallen jaren geleden in de zin als hiervoren vermeld, jurisprudentie bestaat van de Hoge Raad.

Hoogachtend,



Mr A.P.E.M. van der Woude

NB: ik neem aan dat u alle voor mij bestemde post richt aan mijn werkelijke woonadres:
Mecklenburglaan 27, 3061 BC Rotterdam.

