

**Rapport zienswijze &
ambtshalve aanpassingen**

**Ontwerpbestemmingsplan
'2 woningen Dr. Mezgerweg Domburg'**

Corsanummer: 17B.00081

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan '2 woningen Dr. Mezgerweg Domburg' is opgesteld in verband met de ontwikkelingen aan de Roosjesweg/Singel. Voor de bewoners van de Roosjesweg 6 is in dit verband een nieuwe woonlocatie gezocht. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader om op een perceel aan de Dr. J.G. Mezgerweg twee woningen te realiseren. De locatie ligt aan de Dr. J.G. Mezgerweg, aan de zuidoostelijke zijde van Domburg. Het plangebied wordt begrensd door de Dr. J.G. Mezgerweg, het daaraan gelegen overloopparkerterrein, het agrarisch gebied en de woning Dr. H.C.M. Ghijsenstraat 1.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan '2 Woningen Dr. Mezgerweg Domburg' heeft van 10 november 2016 tot en met 21 december 2016 ter inzage gelegen. Tevens is het aangeboden aan de diensten van de provincie, de veiligheidsregio en het waterschap Scheldestromen. Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze wordt in dit rapport samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen en een conclusie. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig in de toelichting, de regels en de verbeelding (plankaart). Deze zijn ook in onderhavig rapport opgenomen. Dit rapport maakt integraal onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Bij brief van 7 december 2016, door ons ontvangen op 13 december 2016, dienden de heer G.R.W. Kymmell en mevrouw C. Kymmell-van Wijk, wonende dr. H.C.M. Ghijsenstraat 1 te (4357 ES) DOMBURG een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan '2 woningen Dr. Mezgerweg Domburg'.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. Nieuwe bestemmingsplannen die aansluiten bij bestaande woongebieden dienen hierop zorgvuldig te worden aangepast. Betrokkenen zijn van mening dat de nu ontwikkelde bouwmogelijkheden niet worden bepaald door planologische overwegingen, maar door de toevallige perceelsgrenzen. Hierdoor worden de vorm en ligging van het plangebied door hen als ongunstig ervaren en als een inbreuk op hun privacy en woongenot.
2. Doordat de bestemming Wonen aan het gehele perceel is toegekend, bestaat het risico dat er ontwikkelingen plaatsvinden met voor betrokkenen negatieve gevolgen.
3. Nergens ontsluiten woningen of bedrijven direct op de Dr. J.G. Mezgerweg. Het feit dat deze woningen en de daarbij behorende Domburgse zomerwoningen wel een rechtstreekse ontsluiting kennen, zorgt voor een verkeersgevaarlijke situatie.
4. Daarnaast geven betrokkenen aan dat langs de Dr. J.G. Mezgerweg geen voet- of fietspaden zijn gelegen, hetgeen een ongewenste situatie opleverde. Dat dit ook door

ons onderkend is, heeft geleid tot het voorstel om aan de zuidzijde van de weg een voetpad aan te leggen. Hiervoor dienen alle aanwezige bomen, negen essen, te worden gekapt, hetgeen een aantasting van de aankleding van de weg betekent. Bovendien moet de aarden geluidswal gedeeltelijk worden afgegraven. Er wordt dan een harde wand geplaatst en betrokkenen vrezen dat dit onvoldoende geluidsdemping oplevert om de huidige situatie te evenaren.

5. Het aan te leggen pad als zodanig levert, zoals betrokkenen stellen, een tweede mogelijkheid tot aantasting van hun privacy en woongenot op. Betrokkenen hebben het gevoel dat zij de dupe worden van de plannen van een derde.

Overwegingen

1. Kleinschalige ontwikkelingen als deze worden op hun eigen merites beoordeeld. Zoals ook in andere gevallen worden beoogde nieuwbouwplannen beoordeeld in relatie tot hun omgeving. Hoewel de te bebouwen gronden nu een agrarische bestemming hebben, liggen ze direct aan de woonbuurten van de J.W. Schuurmanstraat en de Dr. H.C.M. Ghijsenstraat. Nieuwe vrijstaande woningen passen dan ook binnen het stedenbouwkundig kader van deze zijde van Domburg. Dat de woningen geen onderdeel uitmaken van een groter stedenbouwkundig geheel maakt niet dat ze op deze locatie niet passen. De vorm en ligging van de betrokken percelen is logisch ten opzichte van de weg en de 'harde' grenzen van bestaande sloten. Dat betrokkenen de percelen liever kleiner hadden gezien, teneinde de gevolgen voor hun beleving (nog verder) te beperken maakt niet dat het geheel niet passend is in de omgeving. Betrokkenen dragen hiervoor ook geen argumenten aan. Vanzelfsprekend is met het uitzicht en het woongenot van betrokkenen wel degelijk rekening gehouden. Dit is vooral terug te zien in de situering van de woningen en de Domburgse zomerwoningen, waarbij een balans is gezocht tussen de gebruiksmogelijkheden van alle betrokken partijen. In feite gaat het in deze situatie om een combinatie van factoren. Ten eerste om geschiktheid en beschikbaarheid van gronden. Daarbij is deze locatie gelegen binnen de begrenzing bebouwd gebied, waarmee woningbouw op voorhand al mogelijk wordt geacht. Inbreiding gaat immers boven uitbreiding. De juridische verankering en bestemming vindt nu via deze procedure plaats.
2. De bestemming Wonen is voor een woonperceel, ongeacht de omvang van dat perceel, de voor de hand liggende bestemming. Indien dit vanuit het oogpunt van aanwezige waarden gewenst of noodzakelijk is, kan een deel van het perceel een passende andere bestemming krijgen, zoals Tuin met een aanduiding 'landschappelijk waardevol' of Bos/Natuur. Van dergelijke waarden is in het plangebied geen sprake, de percelen worden nu agrarisch gebruikt. Een andere bestemming dan Wonen ligt dan ook niet in de rede.

Het bouwvlak, waarbinnen de woning moeten worden gerealiseerd, is begrensd op de situering van de woning. Achter de voorgevellijn is voorzien in de functieaanduiding 'erf', hetgeen inhoudt dat bijgebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van 60m² mogen worden gerealiseerd. Het door de initiatiefnemers ingediende ontwerp voor de invulling van het perceel voorziet in een zogenaamd Domburgs zomerhuis aan de oostzijde van de woning, dus zo ver mogelijk bij betrokkenen vandaan. Hiermee is een groot deel van de toegestane erfbouw ingevuld. Het gehele ontwerp is erop gericht dat de tuin aan de westzijde van de woning wordt gesitueerd. Ook als hier geen functieaanduiding 'erf' aan zou worden toegekend, kan vergunningvrij bebouwing worden opgericht.

Uit gesprekken met de heer Kymmell blijkt dat gevreesd wordt voor extra bebouwing, dan wel ander gebruik dat de privacy beïnvloedt. Zoals hiervoor uiteengezet is, is het niet mogelijk bebouwing geheel uit te sluiten. Ook van het enkele gebruik als tuin kunnen geen onevenredig negatieve gevolgen worden verwacht. De kortst gemeten afstand tussen de beide percelen bedraagt ruim 25 meter. Hierbij is geen rekening gehouden met de strook grond die betrokkenen gebruiken, maar niet in eigendom hebben. Deze is overigens circa 7 meter breed, zodat de eigendomssituatie hiervoor niet bepalend is geweest. De afstand tussen de woningen is aanzienlijk groter. Het toevoegen van een tweetal woningen op deze locatie brengt dan ook geen

onevenredig nadeel voor betrokkenen met zich mee. Dit neemt niet weg dat wij wel beseffen dat de situatie voor hen verandert en dat deze verandering door hen niet als positief wordt ervaren. De belangenafweging in deze valt echter in het nadeel van betrokkenen uit. Een groter, algemeen, belang wordt toegekend aan de noodzaak om de bewoners van de Roosjesweg 6 uit te plaatsen om de herontwikkeling van het Singelgebied mogelijk te maken.

3. Betrokkenen nemen aan dat de verkeerssituatie de oorzaak is van het feit dat er geen woningen of bedrijven direct op de Dr. J.G. Mezgerweg ontsluiten. Dit is onjuist, de woningen aan de Domburgseweg die in het verlengde ligt van de Dr. J.G. Mezgerweg ontsluiten immers alle rechtstreeks op deze weg. Deze weg kent dus tenminste een vergelijkbaar verkeersaanbod. Daarnaast ontsluit ook het overloopparkerterrein direct op de Dr. J.G. Mezgerweg. De wijze van ontsluiten van de bestaande woningen in de buurt van de Dr. J.G. Mezgerweg is vooral ingegeven doordat langs de weg een geluidswal is gesitueerd, ook aan de zijde van de Dr. H.C.M. Ghijsenstraat. Het realiseren van ontsluitingen door een geluidwerende voorziening beperkt de beoogde geluidwering. Daarbij komt dat het stedenbouwkundig ontwerp van onder meer de omgeving van de J.W. Schuurmanstraat met zich meebrengt dat de woningen met de achterzijde op de Dr. J. G. Mezgerweg zijn gesitueerd, zodat voor deze woningen een ontsluiting op deze weg ook niet voor de hand ligt. Door betrokkenen worden geen inhoudelijke argumenten naar voren gebracht waaruit wij, in afwijking van hetgeen wij hiervoor hebben overwogen, zouden kunnen concluderen dat ontsluiting van deze twee woningen en de bijbehorende zomerwoningen een verkeersgevaarlijke situatie zou opleveren.
4. Wij hebben als gevolg van de gesprekken met de heer Kymmell inderdaad onderkend dat het gewenst is om aan de zuidzijde van de Dr. J.G. Mezgerweg te voorzien in een voetpad. Voor een vrijliggend fietspad zien wij geen noodzaak. Hierbij hebben wij in de overwegingen betrokken dat het ontwerp gemeentelijk verkeers- en vervoersplan op dit moment uitgaat van het wijzigen van het verkeersregime naar een maximum snelheid van 30 km/uur. Het is correct dat voor de realisatie van dit voetpad, dat overigens in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Kom Domburg en dus niet in het plangebied is opgenomen, de bestaande bomen moeten wijken. Dit heeft gevolgen voor het groene beeld langs de weg, maar deze zijn te verkiezen boven het niet voorzien in een voetpad. Hierbij wordt opgemerkt dat de geluidswal een groene aankleding kent, zodat het beeld niet enkel afhankelijk is van de bomen en dat bomen zullen worden terug geplant. Voor zover de aanleg van het voetpad gevolgen heeft voor de ter plaatse aanwezige geluidswal, zullen deze geen gevolgen hebben voor de geluidwerende functie. Het ontwerp en de materiaalkeuze worden hierop afgestemd.
5. Wij zien niet in hoe het aan te leggen pad een aantasting van de privacy en het woongenot van betrokkenen zal opleveren, nu tussen het pad en de tuin/woning van betrokkenen nog een geluidswal aanwezig is met een groene aankleding die het zicht wegneemt en het beklimmen van de wal verhindert. Bovendien wordt het voetpad slechts gebruikt om een tweetal woningen te ontsluiten, zodat het gebruik zeer beperkt zal zijn. Hierbij willen wij tevens opmerken dat het beoogde voetpad in eerste instantie achter de woning van betrokkenen zou worden gerealiseerd, welk plan wij op hun verzoek hebben gewijzigd.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing 1

Na de bouwregels van artikel 7.1.1. ontbreken de bepalingen die voorzien in de bescherming van de molen Weltevreden en zoals deze ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kom Domburg, waar dit plan in de toekomst onderdeel van uitmaakt. Dit gebrek in het ontwerpbestemmingsplan wordt als volgt hersteld. Toegevoegd wordt de volgende regeling:

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 400 m tot het middelpunt van de molen Weltevreden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

7.2.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen Weltevreden.

7.2.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen Weltevreden als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

Aanpassing 2

Abusievelijk zijn twee van de bepalingen van artikel 4.3.2. (4.3.2. Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf) niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is niet conform de gemeentelijke standaard, zodat de regeling als volgt wordt aangevuld:

'f. de aanvrager dient bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;'

g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;'

De overige bepalingen worden dienovereenkomstig vernummerd.

Aanpassing 3

De functieaanduiding 'erf' ligt gelijk met de voorgevelrooilijn, hetgeen niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige uitgangspunten. De aanduidingsgrens zal worden teruggedrukt tot op de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Voor de andere woning wordt dezelfde afstand aangehouden, te weten 1 meter.