



Registratie code : 21B.09632

## **Rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen Ontwerp bestemmingsplan 'Nijverheidsweg' te Domburg**

### **Inleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Nijverheidsweg' vormt het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de Nijverheidsweg te Domburg, waarbij de bouw van 22 woningen wordt beoogd. De globale begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de begraafplaats aan de westzijde, de Singel aan de noordzijde, de bestaande woonbebouwing aan de Kanonweistraat en het sport- en gemeenschapscentrum Schuttershof aan de oostzijde en het Simniapad aan de zuidzijde.

### **Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidsweg' heeft, na voorafgaande publicatie op 19 mei 2021, van 20 mei tot en met 30 juni 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en het was vanaf die datum tevens te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder plannummer NL.IMRO.0717.0126BPNijvwegDbg-OW01. Op 9 juni 2021 organiseerden wij een digitale informatiebijeenkomst.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen worden in dit rapport samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen en een conclusie.

### **Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan**

|     | <b>Indiener zienswijze</b>                                            | <b>Datum ingekomen</b> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1.  | Omwonenden (21I.03284)                                                | 18-6-'21               |
| 2.  | Omwonende (21I.03253)                                                 | 17-6-'21               |
| 3.  | Omwonende (21I.03241)                                                 | 16-6-'21               |
| 4.  | Omwonende (21I.03122)                                                 | 10-6-'21               |
|     | aangevuld bij brief van 25-6-'21 (21I.03511)                          | 01-7-'21               |
| 5.  | Omwonenden (21I.03408)                                                | 25-6-'21               |
| 6.  | Omwonende (21I.03483)                                                 | 29-6-'21               |
| 7.  | Omwonende (21I.03039)                                                 | 04-6-'21               |
|     | Aangevuld bij brief van 29-6-21 (21.03492)                            | 30-6-'21               |
| 8.  | Omwonende (21I.03423)                                                 | 25-6-'21               |
| 9.  | Omwonende (21I.03422)                                                 | 25-6-'21               |
| 10. | Stichting Leefbaarheid Kom Domburg (pro-forma 21I.03507 en 21I.04016) | 30-6-'21 en 03-8-'21   |

### **Zienswijze 1** (kenmerk 21I.03284)

Bij brief van 15 juni 2021, door ons ontvangen op 18 juni 201, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze in. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

#### Zienswijze

1. Betrokkenen vrezen dat woonhuizen van 10 meter hoogte, op 13 meter van hun tuin, met afgesloten parkeerplaatsen, negatieve gevolgen hebben voor hun welbevinden en een zware impact hebben op de privacy en leefomgeving. De bewoners van deze nieuwe woningen zullen recht in hun tuinen kunnen kijken en de rust in de buurt nadelig beïnvloeden. Ook vrezen ze dat de avondzon hen ontnomen worden.
2. Daarnaast wordt gevreesd dat bomen gerooid zullen worden en groene stroken verdwijnen voor woningen die niet gebruikt zullen worden voor permanente bewoning maar, gelet op de vraagprijs, als belegging in de vorm van recreatiewoningen.
3. Betrokkenen vragen om rekening te houden met de huidige bewoners van woningen aan de Hopmande door middel van de volgende aanpassingen:
  - a. plaats de hoogste gebouwen aan de kant van de begraafplaats in de hoek te plaatsen en de 2 lagere aan de Simnia kant van de Nijverheidsweg-Zuid;
  - b. houdt rekening met een grotere afstand, van bv. 20 meter, tussen het eerste woonhuis aan de Hopmande en de nieuwbouw;
  - c. maak het parkeerterrein openbaar maken zodat de plaatsen ook door bestaande bewoners van woningen aan de Hopmande kunnen dienen. Omdat parkeerplaatsen schaars zijn, wordt nu vaak op het Schuttershof geparkeerd, wat niet toegestaan is;
4. Betrokkenen zien het nut niet van een doorgang tussen de Hopmande en Nijverheidsweg-Zuid niet, als dit een privéterrein wordt. Personen die daar niet wonen worden geweerd;
5. Tenslotte, zorg voor permanente bewoning met als voorwaarde dat enkel de koper de permanente bewoner kan zijn. Zo wordt speculatie en recreatief gebruik voorkomen.

#### Overwegingen

1. Op 'plandeel Zuid' worden maximaal 12 woningen voor permanente bewoning met de daarbij behorende parkeerplaatsen beoogd. In de bestaande situatie is het een parkeerterrein met 60 plaatsen. Dit betekent een afname van het aantal parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende vervoersbewegingen en geluidsbelasting. De woningen zelf zijn zo gesitueerd dat de balkons en tuinen voornamelijk aan de westzijde zijn gelegen, dus van de Hopmande afgekeerd zijn. De lagere eindwoning heeft op de eerste verdieping geen raam in de zijgevel. In de voorgevel zijn twee slaapkamerramen. Deze gevel is echter niet gericht naar de achtertuinen van de Hopmande. Hierbij is tevens overwogen dat de woningen, ook na de bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen verschuiving in oostelijke richting (richting het parkeerterrein) op tenminste 12 meter van het dichtstbijzijnde bestaande woonperceel worden gerealiseerd en hiervan (deels) worden afgeschermd door het reeds aanwezige groen. Het beoogde plan tast de woon- en leefkwaliteit, noch de privacy, van de bestaande woningen naar onze mening dan ook niet onevenredig aan.  
Om inzichtelijk te maken of, en in hoeverre, de nieuwbouw voor schaduwwerking zorgt ten opzichte van de bestaande bebouwing, is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Bezonningsstudie – Nijverheidsweg,

Domburg die als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is gevoegd.

Geconcludeerd is dat ter plaatse van de woningen Hopmande 19 en 21 op 21 maart om 17.30 uur en op 21 juni om 20:00 en 21:00 uur enige schaduw bijkomt in de achtertuin. Omdat dit door de aanwezigheid van het op veel plekken aanwezige groen, dat een eigen schaduw werpt, slechts sporadisch het geval zal zijn, zijn wij van mening dat van een onevenredig nadeliger situatie van de betrokken bewoners geen sprake zal zijn. De overige woningen aan de Hopmande worden, qua bezonning, niet beïnvloed door de beoogde nieuwbouw. De verschuiving in oostelijke richting/richting het parkeerterrein met 1 meter, zal niet voor een noemenswaardig andere situatie zorgen.

2. Het rooien van bomen wordt zoveel mogelijk beperkt, namelijk tot die bomen die noodgedwongen voor de bouw van de woningen en bijbehorende parkeerplaatsen moeten wijken. Juist om het groene karakter van het nieuwe woongebiedje én de omgevingskwaliteiten van de bestaande woningen aan, onder meer, de Hopmande te beschermen, is de groenstrook die al aanwezig is tussen de bestaande en de nieuwe woningen als zodanig bestemd. De eigendom hiervan blijft ook bij de gemeente, teneinde de kwaliteit van de beplanting waar nodig te kunnen verbeteren en duurzaam beheer en onderhoud te kunnen waarborgen.  
De woningen worden gerealiseerd ten behoeve van permanente bewoning, de bestemming is 'Wonen' en het plangebied van het gehele bestemmingsplan ligt binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere. Dit betekent dat de woningen ook niet als zogenoemde 'tweede woning (eigen recreatief gebruik, zonder recreatieve verhuur aan derden)' gebruikt mogen worden.
3. De beoogde woningbouw op 'plandeel zuid' is een op zichzelf staand bouwblok. Qua ligging, ontsluiting en oriëntatie wordt het straks ook zo ervaren. De bestaande groene omzoming zal dit beeld versterken. Vandaar dat er aan twee zijden een aflopende bouwhoogte is gemaakt. Daardoor is het gebouw in balans en verhoudt het zich aan weerszijden goed met z'n omgeving. Met de goothoogte van de hoekwoningen op 6 meter en de maximale bouwhoogte van 10 meter van het gehele bouwplan sluit het bestemmingsplanmatig ook goed aan bij de woningen aan de Hopmande. Hier is immers ook een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter zijn toegestaan. Een afstand van circa 15,5 meter, na de verschuiving in oostelijke richting, tussen de gebouwen is naar verhouding voldoende. Deze afstand gemeten tot de hoek van het gebouw is het minimum omdat de gevels schuin weglopen waardoor die tussenafstand toeneemt.
4. Het terrein is in principe, vanzelfsprekend met uitzondering van de privétuinen van de bewoners, toegankelijk voor langzaam verkeer. Alleen op het parkeerterrein kan de toegang voor auto's van niet-bewoners worden beperkt. Zo kunnen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen gerealiseerd worden en wordt (verdere) verhoging van de parkeerdruk in Domburg voorkomen. Het uitgangspunt bij nieuwe woningen is dat het parkeren op eigen terrein dient te geschieden, voor deze woningen is bepaald dat er 2 parkeerplaatsen per woning moeten worden gerealiseerd.
5. Zoals onder punt 2 al uiteen is gezet, laat de bestemming een ander gebruik dan permanente bewoning niet toe. Een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' heeft uitgewezen dat het niet mogelijk is om onderscheid te maken tussen permanente bewoning door de eigenaar of door een huurder.

### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

### **Zienswijzen 2** (kenmerk 21I.03253)

Bij brief van 16 juni 2021, door ons ontvangen op 17 juni 201, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze in. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

#### Zienswijze

1. Betrokkene geeft aan moeite te hebben met de hoogte van het appartementengebouw aan de zuidzijde. Verzocht wordt om de configuratie zo te wijzigen dat beide ééngezinswoningen zich aan de noordzijde van het gebouw bevinden en de drie (grotere) appartementen aan de zuidzijde om het zicht van uit de tuinen Hopmande 21 -19 te verbeteren.
2. De parkeerplaatsen bij het gebouw komen wel erg dicht op de Hopmande te liggen, zeker als er nog een verbinding wordt gemaakt. De groenstrook zal hierdoor voor een groot deel verdwijnen t.o.v. van de huidige situatie, wat betrokkene onnodig lijkt. Na het bekijken van de tekening is betrokkene van mening dat de drie plaatsen die direct tegen de doorgang Nijverheidsweg/Hopmande liggen verplaatst kunnen worden naar de noordzijde, waar er één op de westzijde geplaatst kan worden tegen de begraafplaats en de andere twee er tegenover. Hierdoor verdwijnt er minder groen dan bij de nu beoogde situatie. Ook kan de slagboom verplaatst worden zonder dat er hinder wordt ondervonden bij het gebruik van de ingang van de begraafplaats.
3. De ontsluiting op de Hopmande lijkt betrokkene overbodig omdat het een privéterrein is en het voorstelbaar is dat de bewoners er niet opzitten te wachten dat er mensen rondlopen die daar niks te zoeken hebben. Ook is verteld dat het een voetpad zou worden en dat de postbode er ook gebruik van kan maken, maar een stukje omrijden kan toch ook geen kwaad en fietsen is gezond.

#### Overwegingen

1. Voor de afweging ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder punt 3.
2. Het rooien van bomen wordt zoveel mogelijk beperkt, namelijk tot die bomen die noodgedwongen voor de bouw van de woningen en bijbehorende parkeerplaatsen moeten wijken. Juist om het groene karakter van het nieuwe woongebiedje én de omgevingskwaliteiten van de bestaande woningen aan, onder meer, de Hopmande te beschermen, is de bestaande groenstrook tussen de bestaande en de nieuwe woningen als zodanig bestemd. De eigendom hiervan blijft ook bij de gemeente, teneinde de kwaliteit van de beplanting waar nodig te kunnen verbeteren en duurzaam beheer en onderhoud te kunnen waarborgen.  
De afstand tussen de parkeerplaatsen en de grens van het plangebied wijkt in de bestaande situatie niet wezenlijk af van die in de beoogde situatie, juist om de groenstrook zoveel mogelijk te behouden. Daarbij is het parkeren juist zoveel mogelijk aan de noordzijde van het plandeel gerealiseerd om overlast voor de bewoners aan de Hopmande te beperken. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij zich hier 60 parkeerplaatsen op het terrein bevinden, zijn wij van mening dat de situatie er ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende geluidsbelasting er op vooruit gaat. Gelet op de kwaliteit van het

nieuw te ontwikkelen gebiedje zullen we het voorstel ten aanzien van het verleggen van drie parkeerplaatsen niet overnemen. De manier waarop ze nu zijn vormgegeven doet naar onze mening het meest recht aan de kwaliteit van het groen én die van de leefomgeving en stedenbouwkundige uitgangspunten.

3. Het terrein is in principe, vanzelfsprekend met uitzondering van de privétuinen van de bewoners, toegankelijk voor langzaam verkeer. Op deze wijze zal het te ontwikkelen gebied een natuurlijk onderdeel van Domburg gaan worden. Autoverkeer zal geen gebruik kunnen maken van de doorgang, zodat er voor overlast aan de zijde van de Hopmande niet hoeft te worden gevreesd.

### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

### **Zienswijze 3** (kenmerk 21I.03241)

Bij brief van 2 juni 2021, door ons ontvangen op 16 juni 201, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze in. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

#### Zienswijze

1. In het door betrokkenen ontvangen raadsmemo van 24 maart 2021 wordt gesteld dat de uitgangspunten voor de herontwikkeling met de omgeving besproken zijn en dat hierbij geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen. Tot dan is echter niet eerder gesproken over het bouwen van woningen met een goothoogte op maximaal 4 meter en de nok op 9 meter. In de brief van 22 oktober 2020 wordt namelijk aangegeven dat de intentie voor het noordelijk deel lage bebouwing is en er wordt alleen gesproken over een goothoogte van 3 meter. Over de nokhoogte wordt helemaal niet gesproken. Betrokkene is van mening dat de plannen niet goed zijn gecommuniceerd met omwonenden.
2. In het eerder gepresenteerde plan wordt aangegeven dat wordt aangesloten bij de sfeer van de Kanonweistraat. De bestaande huizen grenzen direct aan de tuinen van de te bouwen woningen. Dit zijn 6 huizen zonder verdieping (nokhoogte ca. 3 meter) en 6 huizen met zadeldak, type arbeiderswoning. De nieuw te bouwen woningen met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter wijken in grootte teveel af van de bestaande woningen. De eerder gepresenteerde patiowoningen met een maximale hoogte van 6 meter zouden beter passen in de omgeving.
3. Voor de bouw van levensloopbestendige woningen, met een volledig woonprogramma op de begane grond, is het niet noodzakelijk een nokhoogte van 9 meter aan te houden, zoals blijkt uit het voorbeeld van de levensloopbestendige 2-onder-1- kapwoningen in de Tuin van Vlissingen.
4. Betrokkenen vragen zich af of het ontwerp bestemmingsplan aansluit bij de behoefte en wensen van de doelgroep die op zoek is naar een passende woning. Deze vraag wordt naar hun mening gevormd door zowel starterswoningen als levensloopbestendige woningen, die bovenal betaalbaar en onderhoudsvriendelijk zijn. De huizen zoals geschetst in het ontwerp bestemmingsplan zullen vanwege het volume niet aan de wensen/eisen van de doelgroep voldoen qua prijs en onderhoudsvriendelijkheid.
5. Om tegemoet te komen aan het woongenot van de huidige bewoners van de Kanonweistraat en de wensen van de doelgroep die op zoek is naar een betaalbare

levensloopbestendige woning dan wel starterswoning, verzoeken betrokkenen om deze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

### Overwegingen

1. Na de vaststelling van de Visie Domburg zijn diverse deelplannen uitgewerkt, waaronder de Nijverheidsweg. Vanwege de veelheid aan plannen heeft het college een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij alle plannen van Domburg werden gepresenteerd. Deze bijeenkomsten zijn gehouden op 21 december 2016, 21 juni 2017, 13 december 2017 en 20 juni 2018. Hierbij zijn stedenbouwkundige tekeningen getoond met patiowoningen ter hoogte van de Kanonweistraat. Omdat daarna voor een aantal deelplannen ruimtelijke procedures van start zijn gegaan en er met betrekking tot de Nijverheidsweg nog zaken speelden rondom de aankoop van diverse percelen zijn er geen informatiebijeenkomsten meer gehouden. De diverse beelden van de patiowoningen waren de volgende:



### **2. Nijverheidsweg, referentiebeelden patiowoningen**

Singelgebied Domburg, inloopavond 21 juni 2017

**mdbs**



Vogelvlucht Impressie Nijverheidsweg



Bestaande huizen



Programma

Planing

## 2. Hoek Zuidetreet Singel

### Woonprogramma

- 8 patiowoningen
- 3 historische panden renoveren
- 4 x 2/1 kap
- 2 vrijstaande woningen
- 6 garageboxen



## 2. Nijverheidsweg

Gemeente Veere, inloopavond 20 juni 2018

mdbs



Studievariant met starterswoningen



Studievariant Hof met seniorenwoningen In zuidelijk deel

## 2. Nijverheidsweg

Gemeente Veere, inloopavond 20 juni 2018

mdbs



## 2. Nijverheidsweg, referentiebeelden patiowoningen

Gemeente Veere, inloopavond 20 juni 2018

mdbS

Met de bewoners aan de Kanonweistraat heeft ook contact plaatsgevonden. Op de eerste plaats hebben enkele omwonenden bij brief van 30 januari 2017 het volgende aangegeven: *"Het uitzicht wordt enorm belemmerd door het aanblik van lelijke bouwsels die de afgelopen decennia zijn ontstaan. De brandgang is donker, gevaarlijk en wordt nooit onderhouden en ook de kavels van onze woningen zijn te klein voor onze wensen. Op basis van bovenstaande willen wij graag in aanmerking komen om aangrenzend aan onze percelen grond te kopen. Het gaat hierbij om ca 5 a 6 meter over de volledige breedte van onze kavels."* Hierna is mondeling aangegeven dat een dergelijke verkoop een goede herontwikkeling van de Nijverheidsweg in de weg staat en dat er daarom niet aan meegewerkt kan worden.

Op 22 oktober 2020 heeft het college een brief gestuurd naar de bewoners van de Kanonweistraat met daarin een uiteenzetting van de plannen. Over het deel achter de Kanonweistraat wordt het volgende medegedeeld:

### Nijverheidsweg (noordelijk deel).

*U heeft in het verleden op de diverse inloopavonden voor de plannen van Domburg gezien dat wij voor dit deel van de Nijverheidsweg lage bebouwing voor ogen hebben. Wij hebben dit in een schetsontwerp gezet. Hier ziet u dat ten opzichte van de vorige schetsen de 8 woningen iets verder van de bestaande bebouwing van de Kanonweistraat komt vanwege de wat diepere tuinen. De bebouwing langs de Singel zal op termijn worden gesloopt. De aanbouwen aan deze gebouwen zijn constructief verbonden met deze gebouwen. Ook zijn de gebouwen dermate slecht dat renovatie buiten verhouding veel geld kost. Deze twee punten leiden ertoe dat we deze bebouwing niet kunnen handhaven. Wel zal nagenoeg dezelfde bebouwing terug komen met daarin 2 woningen. Daarnaast zijn er nog drie wijzigingen in het plan. De garages aan de zuidkant blijven gehandhaafd en er zal voor autoverkeer sprake zijn van een doodlopend straatje. Tenslotte zal de bouwstijl wat minder modern worden dan u tot nu toe heeft gezien. Er zullen woningen van één laag komen met een kap. De goothoogte wordt circa 3 meter. De architectuur zal meer aansluiten bij die van de Kanonweistraat.*

Hierbij is de volgende afbeelding getoond:



Naar aanleiding van deze brief hebben een paar omwonende per e-mail vragen gesteld, waarop antwoord is gegeven. Vervolgens is op 24 maart 2021 een memo naar de raad gestuurd. Deze memo is ook naar de bewoners van de Kanonweistraat en de stadsraad gestuurd. Met betrekking tot de huizen grenzend aan de Kanonweistraat is hierin het volgende opgenomen:

Nijverheidsweg noord.

*Aan het noordelijk deel van de Nijverheidsweg komen 8 grondgebonden woningen die met de achtertuinen grenzen aan de Kanonweistraat. Er komt een brandgang van 1 meter breed. De woningen hebben parkeervoorzieningen op eigen terrein ten behoeve van 2 auto's. De goothoogte komt maximaal op 4 meter en de nok op 9 meter. Op deze wijze zal sprake zijn van relatief kleine huizen, die, mede door middel van een uitbouw, wel voldoende ruimte hebben om op de begane grond een volledig woonprogramma te realiseren. Ze zijn dus levensloopbestendig. Voor de woningen is een Programma van Eisen opgesteld dat is opgenomen in het randvoorwaardenboek. Overigens zijn Domburgse zomerwoningen uitgesloten.*

*Beeldkwaliteit.*

*Qua beeldkwaliteit voor de woningen is sprake van een ingetogen sfeer. Dit is ook besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Erfafscheidingen worden meegenomen in het ontwerp.*

De zienswijzen richten zich nu onder andere op het feit dat de hoogten die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, eerder niet expliciet zijn gemeld en dat de raad niet correct is geïnformeerd over de reacties uit de omgeving. De exacte goot- en nokhoogten niet zijn gemeld, omdat die op 22 oktober 2020 niet bekend waren. Op 22 oktober 2020 is gemeld dat de goothoogte op circa 3 meter komt en dat er een kap op zal komen. Het is logisch dat de nokhoogte dan niet op maximaal 6 meter zal komen. Daarop zijn geen reacties binnengekomen. Ten opzichte van de eerder getoonde patiowoningen zorgt de maximale bouwhoogte zeker niet voor een voor

omwonenden onevenredig nadeliger situatie. Door de vorm van het dak en de toegenomen afstand tussen de nieuwe en bestaande bebouwing wordt dit ruimschoots gecompenseerd.

2. Het eerdere plan met de beoogde patiowoningen was ook ontworpen met de mogelijkheid een extra verdieping in de vorm van een lessenaarsdak te realiseren. Dit gaf echter bij de uitwerking aan één zijde een onwenselijke hoge gevel. De bebouwing aan twee kanten van de weg zorgde er bovendien voor dat de woningen dicht op elkaar, maar ook dicht op de bestaande achtertuinen zouden komen. De plan aanpassing geeft meer lucht, meer groen en meer afstand tot de bestaande bebouwing aan de Kanonweistraat. Het type woningen met een zadeldak geeft een passender straatbeeld en sluit beter aan bij de bestaande typologie van de binnenstad van Domburg. Goot- en nokhoogtes komen bestemmingsplanmatig overeen met die van de omgeving. Gelet hierop zijn wij van mening dat een passend ontwerp wordt gerealiseerd. Om betrokkenen tegemoet te komen, worden de woningen wel 1 meter in westelijke richting (richting de begraafplaats) verschoven. Hierdoor wordt de afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen vergroot.
3. Betrokkenen lijken het begrip levensloopbestendig te beschouwen als een woning voor senioren. Dit is niet correct. Een levensloopbestendige woning is, vanzelfsprekend, wel geschikt voor senioren of, beter gezegd, inwoners met een mobiliteitsbeperking van alle leeftijden, maar niet specifiek alléén maar voor deze doelgroep. Voor welke doelgroepen qua huishoudensgrootte een levensloopbestendige woning geschikt is, hangt af van de grootte en het aantal kamers. Als er meer kamers zijn dan het basis woonprogramma voorschrijft (al dan niet op de begane grond), is de woning geschikt voor meerdere groepen. Met een standaard woonprogramma is een levensloopbestendige woning ieder geval geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens van alle leeftijden, met wat meer kamers ook voor gezinnen. En ja, in principe kan in zo'n woning een persoon of gezin zijn/hun gehele wooncarrière blijven wonen. Door zo te bouwen dat ze ook geschikt zijn voor een (kleiner) gezin wordt niet alleen invulling gegeven aan de woningbehoefte op de langere termijn, maar ook aan de vraag naar woningen op de wat kortere termijn.
4. Op dit moment is sprake van een zeer brede vraag naar woningen, van welk type dan ook. Hieronder vallen zeker ook starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Omdat in de huidige markt de woningprijzen hoog zijn, is er ontegenzeggelijk behoefte aan betaalbare woningen. De woningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond en twee parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoen aldus met nadruk aan de wensen van de specifiek benoemde doelgroepen (ouderen en starters). Doordat er ook op de verdieping nog mogelijkheden/kamers zijn, zijn de woningen ook geschikt voor een (niet te groot) gezin. Gelet op de grondprijzen in Domburg en de voor het Singelgebied opgestelde grondexploitatie, is er voor deze locatie voor gekozen niet specifiek woningen in een lagere prijsklasse te realiseren. Hiervoor zijn de locaties op de hoek Singel/Zuidstraat en de Brouwerijweg in beeld.
5. De zienswijze is vanzelfsprekend betrokken in de belangenafweging en heeft geleid tot een verschuiving van de beoogde grondgebonden woningen in westelijke richting om de afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen te vergroten.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de voorgevellijn van de beoogde grondgebonden woningen 1 meter in westelijke richting verschuift.

#### **Zienswijze 4** (kenmerk 21I.03122 en 21I.03511)

Bij brief van 2 juni 2021, door ons ontvangen op 10 juni 2012, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze in. De is aangevuld bij brief van 25 juni 2021, door ons ontvangen op 1 juli 201. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

#### Zienswijze

De oorspronkelijke brief van 2 juni 2021 en kenmerk 21I.03122 is identiek aan zienswijze 3 met kenmerk 21I.03241. De punten 1 tot en met 5 van de betreffende zienswijze worden hier niet herhaald, verwezen wordt naar zienswijze 3.

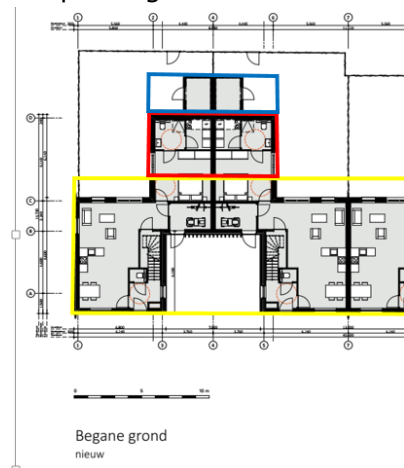
6. In de brief van 22 oktober 2020 wordt aangegeven dat de intentie voor het noordelijk deel lage bebouwing is en er wordt uitsluitend gesproken over een goothoogte van 3 meter. Ook in eerdere bijeenkomsten en communicatie is altijd gesproken over levensloopbestendige patio woningen met een goothoogte van 3 meter. Tevens zijn hierbij meermaals de schetsen getoond. In de door betrokkenen ontvangen raadsmemo van 24 maart 2021 wordt gesteld dat de uitgangspunten voor de herontwikkeling Nijverheidsweg met de omwonenden besproken zijn en dat hierbij geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen. De inhoud van deze brief was voor alle omwonenden bijzonder verrassend. Immers, tot dan is niet eerder gesproken over het bouwen van woningen met een goothoogte op maximaal 4 meter en de nok op 9 meter maar uitsluitend gesproken over patiowoningen met een goothoogte van 3 meter en 1 verdieping hoog. Conclusie: er is een heel ander verwachtingspatroon gecreëerd dan wat er nu wordt gepresenteerd. Wij hebben in de online bijeenkomst van 9 juni met de aanwezige omwonenden kunnen concluderen dat de communicatie tussen gemeente en de omwonenden onzorgvuldig en niet correct is verlopen.
7. In het eerder gepresenteerde plan wordt aangegeven dat wordt aangesloten bij de sfeer van de Kanonweistraat. De bestaande huizen die grenzen aan de tuinen van de te bouwen woningen zijn 6 huizen zonder verdieping (nokhoogte ca. 3 meter) en 6 huizen met zadeldak, type arbeiderswoning. De nieuw te bouwen woningen met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter wijken in grootte teveel af van de bestaande woningbouw en sluiten niet aan bij de sfeer van de Kanonweistraat. Om deze redenen lijkt het ons passender om de nokhoogte van 9 meter terug te brengen naar een nokhoogte van 6 meter, zoals in het eerdere plan is omschreven en met ons is gecommuniceerd. Als de hoogte van de woningen niet wordt aangepast, zouden betrokkenen graag zien dat deze meer naar voren worden geplaatst. Naar hun mening is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar en ontstaat er door de diepere achtertuinen meer lucht en ruimte voor de bewoners van de Kanonweistraat en een grotere achtertuin voor de nieuwe bewoners van de Nijverheidsweg.
8. Tijdens de informatiebijeenkomst van 9 juni is tevens naar voren gekomen dat op de erfgrens de mogelijkheid bestaat om bijgebouwen te realiseren met een nokhoogte van 7 meter. In het bezonningsdiagram dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, zijn eventuele bijgebouwen met een nokhoogte van 7 meter niet meegenomen. Hierdoor kan geen waarde worden gehecht aan dit bezonningsdiagram als onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan. Omdat Domburgse zomerwoningen niet zijn toegestaan, wordt verzocht om de nokhoogte van deze bijgebouwen te stellen op maximaal 3 meter.
9. In eerdere contacten met de gemeente hebben betrokkenen aangegeven dat de huidige brandgang vanaf de singel achterom de woningen van de Kanonweistraat en uitkomend aan de voorkant tussen Kanonweistraat 12 en 14, in slechte staat is en

slecht is verlicht. Aangegeven is dat de gemeente voornemens is om deze brandgang tegelijk te vernieuwen met de ontwikkeling van plan Nijverheidsweg. Betrokkenen vernemen graag of er inderdaad volledig wordt vernieuwd en of er ook gezorgd wordt voor passende verlichting.

### Overwegingen

Ten aanzien van de punten 1 tot en met 5, verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3.

6. Dit punt van de zienswijze wijkt niet wezenlijk af van hetgeen bij de oorspronkelijke zienswijze onder punt 1 is aangevoerd. Voor een inhoudelijke beoordeling verwijzen wij dan ook naar dat punt (i.c. punt 1 van zienswijze 3).
7. Wij kunnen betrokkenen volgen in hun argumenten en zoals reeds bij zienswijze 3 onder 5 is overwogen, zal de hoofdwoning een meter naar voren worden verschoven en wordt de verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan hiertoe aangepast. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de platte aanbouw niet verschuift, teneinde voldoende ruimte te behouden voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.
8. Bijgebouwen zijn inderdaad niet meegenomen in het bezonningsonderzoek, omdat deze alleen een planologische mogelijkheid vormen en geen vaststaand beeld. Op de gronden met de functieaanduiding 'erf' kunnen dergelijke bijgebouwen worden gerealiseerd, maar op het moment van onderzoek is niet duidelijk of en in welke vorm deze gerealiseerd zullen worden. Gelet op de specifieke situatie met relatief kleine achtererven, in relatie tot de belangen van de aanwonenden van plandeel noord, zijn wij van mening dat de standaardmogelijkheden voor bijgebouwen, zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, te ruim zijn. Om te voorkomen dat ter plaatse van de omliggende percelen te veel zonlicht wordt weggenomen, worden deze regels dan ook gewijzigd. Niet alleen wordt het bouwvlak zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, 1 meter opgeschoven in de richting van de begraafplaats, voor het overige wordt maatwerk voorzien, passend bij het ingediende schetsplan en zoals zichtbaar op onderstaande uitsnede. Het rode en blauwe vlak vormen een 'extra' bouwvlak, 1 per twee 2-onder-1 kapwoningen. Het rode deel krijgt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Voor het blauwe vlak, waar een schuur wordt voorzien die geen onderdeel uitmaakt van de woning, is de bouwhoogte tot 3 meter beperkt, e.e.a. in overeenstemming met het verzoek zoals dat in de zienswijze is neergelegd. Ook de bouwregels behoeven daardoor aanpassing.



Voor het overige wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen als bedoeld in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

9. De bestaande brandgang (vanaf de Singel, uitkomend tussen Hopmande 12 en 14) wordt, zoals afgesproken, inderdaad vernieuwd. Hierbij wordt, net als in andere brandgangen, geen verlichting verlichting aangebracht.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de voorgevellijn van de beoogde grondgebonden woningen 1 meter in westelijke richting verschuift en het bouwvlak wordt aangepast, e.e.a als omschreven en verbeeld bij punt 8.

Daarnaast worden de volgende hieronder doorgehaalde (delen van) artikelen van de planregels, geschrapt dan wel aangepast:

#### 6.2.2 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend ~~aan- en uitbouwen, bijgebouwen en~~ bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- ~~e. gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel;~~
- ~~f. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder f minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> toegestaan;~~

#### 6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- ~~a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;~~
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

### **Zienswijze 5** (kenmerk 21I.03408)

Bij brief van 2 juni 2021, door ons ontvangen op 25 juni 2012, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze in. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

### Zienswijze

De is identiek aan zienswijze 3 met kenmerk 21I.03241. De punten van de betreffende zienswijze worden hier niet herhaald, er wordt integraal verwezen naar zienswijze 3.

### Overwegingen

Ten aanzien van de inhoud van de zienswijze, verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de voorgevellijn van de beoogde grondgebonden woningen 1 meter in westelijke richting verschuift.

### **Zienswijze 6** (kenmerk 21I.03483)

Bij brief van 25 juni 2021, door ons ontvangen op 29 juni 2012, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze is. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

### Zienswijze

De zienswijze is identiek aan de aanvulling (punten 6 tot en met 9) van zienswijze 4 met kenmerk 21I.03511. De punten van de betreffende zienswijze worden hier niet herhaald, er wordt integraal verwezen naar deze onderdelen van zienswijze 4.

### Overwegingen

Ten aanzien van de inhoud van de zienswijze, verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij de punten 6 tot en met 9 van zienswijze 4.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de voorgevellijn van de beoogde grondgebonden woningen 1 meter in westelijke richting verschuift, en de eerder bij zienswijze 4 beschreven aanpassingen van het bouwvlak en de planregels worden opgenomen.

### **Zienswijze 7** (kenmerk e-mailbericht 21I.03039 en 21I.03492)

Per e-mail van 4 juni 2021 zonden betrokkenen per e-mailbericht een zienswijze. Na herhaalde verzoeken dit bericht te ondertekenen, dienden betrokkenen bij brief van 29 juni 2021, door ons ontvangen op 30 juni 2012, een (aanvulling op de eerdere) zienswijze is. De zienswijze is wat ons betreft tijdig ter post bezorgd en daarom ontvankelijk. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

### Zienswijze

De zienswijze is identiek aan de aanvulling (punten 6 tot en met 9) van zienswijze 4 met kenmerk 21I.03511. De punten van de betreffende zienswijze worden hier niet herhaald, er wordt integraal verwezen naar deze onderdelen van zienswijze 4.

Voor wat betreft de niet ondertekende zienswijze van 4 juni 2021 is het volgende overwogen. Hoewel deze als niet ontvankelijk wordt beschouwd als gevolg van het ontbreken van een handtekening is de inhoud in het kader van de zorgvuldigheid wel beoordeeld. Gebleken is dat zienswijze gelijk is aan zienswijze 3.

### Overwegingen

Ten aanzien van de inhoud van de zienswijze, verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij de punten 6 tot en met 9 van zienswijze 4.

Ten aanzien van het e-mailbericht, verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de voorgevellijn van de beoogde grondgebonden woningen 1 meter in westelijke richting verschuift, en de eerder bij zienswijze 4 beschreven aanpassingen van het bouwvlak en de planregels worden opgenomen.

### **Zienswijze 8** (kenmerk 21I.03423)

Bij brief van 25 juni 2021, door ons ontvangen op 25 juni 2012, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze in. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

#### Zienswijze

1. Dit onderdeel van de zienswijze is gelijkloidend aan punt 1 van zienswijze 3.
2. Dit onderdeel van de zienswijze is gelijkloidend aan punt 2 van zienswijze 3.
3. Dit onderdeel van de zienswijze is gelijkloidend aan punt 8 van zienswijze 4.
4. Dit onderdeel van de zienswijze is gelijkloidend aan punt 7 van zienswijze 4.

#### Overwegingen

Ten aanzien van de inhoud van de zienswijze, verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij de genoemde punten, respectievelijk punt 1 en 2 van zienswijze 3 en punt 8 en 7 van zienswijze vier.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de voorgevellijn van de beoogde grondgebonden woningen 1 meter in westelijke richting verschuift, en de eerder bij zienswijze 4 beschreven aanpassingen van het bouwvlak en de planregels worden opgenomen.

### **Zienswijze 9** (kenmerk 21I.03422)

Bij brief van 25 juni 2021, door ons ontvangen op 25 juni 2021, diende betrokkene, tijdig, een zienswijze in. In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

#### Zienswijze

De zienswijze is identiek aan zienswijze 8 met kenmerk 21I.03423 en dus aan de punten 1 en 2 van zienswijze 3 en de punten 8 en 7 van zienswijze 4. De punten van de betreffende zienswijzen worden hier niet herhaald, er wordt integraal verwezen naar de samenvatting van deze zienswijzen.

#### Overwegingen

Ten aanzien van de inhoud van de zienswijze, verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij de genoemde punten, respectievelijk punt 1 en 2 van zienswijze 3 en punt 8 en 7 van zienswijze vier.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding, waarbij de voorgevellijn van de beoogde grondgebonden woningen 1 meter in westelijke richting verschuift, en de eerder bij zienswijze 4 beschreven aanpassingen van het bouwvlak en de planregels worden opgenomen.

### **Zienswijze 10** (kenmerk 21I.03507 en 21I.04016)

Bij brief van 30 juni 2021 diende de SLKD in overleg met de gemeente een pro-forma zienswijze in. Bij brief van 27 juli 2021, door ons ontvangen op 3 augustus 2021, werd deze na intensief overleg gevolgd door de argumenten. Wij hebben de combinatie van deze brieven aangemerkt als tijdig, nu voorafgaand aan het indienen van de zienswijze overleg met de Stichting, zowel als intern, heeft plaatsgevonden en de late indiening het gevolg was van vakantie aan de zijde van de behandelend medewerker en een eerdere indiening om die reden niet tot de mogelijkheden behoorde.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

### Zienswijze

1. Het bestemmingsplan maakt altijd nog het uitbaten van een bed & breakfast mogelijk. Gelet op een eerdere uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit mogelijk onder de noemer van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.
2. Het bestemmingsplan maakt de verhuur aan arbeidsmigranten mogelijk, terwijl de definitie van Wonen het mogelijk maakt om de verhuur aan arbeidsmigranten uit te sluiten.
3. Het college heeft voordat de termijn voor het indienen van zienswijzen was verstreken al een koopovereenkomst gesloten met een projectontwikkelaar. Hierdoor laat het naar de mening van de Stichting de mogelijkheid onbenut om aanvullend op het bestemmingsplan via de privaatrechtelijke weg beperkingen op te leggen.

Zij noemen de volgende aandachtspunten:

- de eigenaar moet de bewoner zijn;
- een anti-speculatie beding op de grond;
- een maximale huurprijs wanneer de eigenaar niet de bewoner is;
- een maximale termijn voor het bouwen na vaststelling van het bestemmingsplan;

### Overwegingen

1. De begripsbepaling voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen sluit kamerverhuur, en dus ook een bed & breakfast, uit. Deze bepaling ziet nl. toe op het volgende gebruik: *het in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, met uitzondering van het bieden van recreatieve kamerverhuur, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.* Dit neemt niet weg dat ook andere vormen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten soms tot discussie leiden. In dit verband vinden wij het dan ook passend voor een algehele verduidelijking te zorgen en de begripsbepaling aan te passen, evenals de planregels en een bijlage toe te voegen waaruit blijkt welke activiteiten wel of niet onder deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten kunnen worden verstaan.

2. Zoals ook overwogen bij punt 5 van zienswijze 1 achten wij het, gelet op de standaardbepalingen van onze komplannen, niet noodzakelijk het begrip 'Wonen' en het gewenste gebruik nader te definiëren.
3. De door de Stichting geopperde beperkingen zijn niet altijd in een overeenkomst te vatten. Eigendom van een goed geeft rechten, die de overheid slechts dan in mag perken als dit een algemeen belang dient. Momenteel heeft de gemeente Veere geen regeling op grond waarvan een zelfbewoningsplicht of een maximale huurprijs kan worden opgelegd. Wij zullen dit in de overwegingen meenemen bij het opstellen van de Woonvisie en inbrengen bij de overleggen ten aanzien van de uitvoering van de Zeeuwse Woonagenda.

Wel leggen wij, mede als gevolg van de ingediende zienswijzen, nog beter vast dat het enig mogelijk gebruik van de betreffende woningen permanente bewoning is. Als de nieuwe eigenaar zijn nieuwe woning wenst te verhuren, is dit vooralsnog dus toegestaan, maar enkel en alleen voor permanente bewoning. Een ander gebruik is handhaafbaar.

Een zogenaamde bouwplicht is opgenomen in de overeenkomst.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de planregels:

De aanhef van artikel 6.3.1 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt als volgt aangevuld (cursieve tekst is de aanvulling):

'Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels *en het bepaalde in Bijlage 3*:'

De begripsbepaling 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' wordt als volgt gewijzigd en aangevuld (de doorgehaalde tekst wordt verwijderd en de cursieve tekst is de aanvulling):

'het in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, ~~met uitzondering van het bieden van recreatieve kamerverhuur~~, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past, *overeenkomstig Bijlage 3*'.

De nieuwe Bijlage 3, de Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is als Bijlage 1 bij dit zienswijzenrapport gevoegd.

## Ambtshalve aanpassingen

### Wijzigingen van de planregels

Er is een kennelijke verschrijving opgenomen in artikel 6.2.3 Hoofdgebouwen

c. op gronden zonder de aanduiding 'gestapeld' is per bouwvlak maximaal één woning toegestaan;

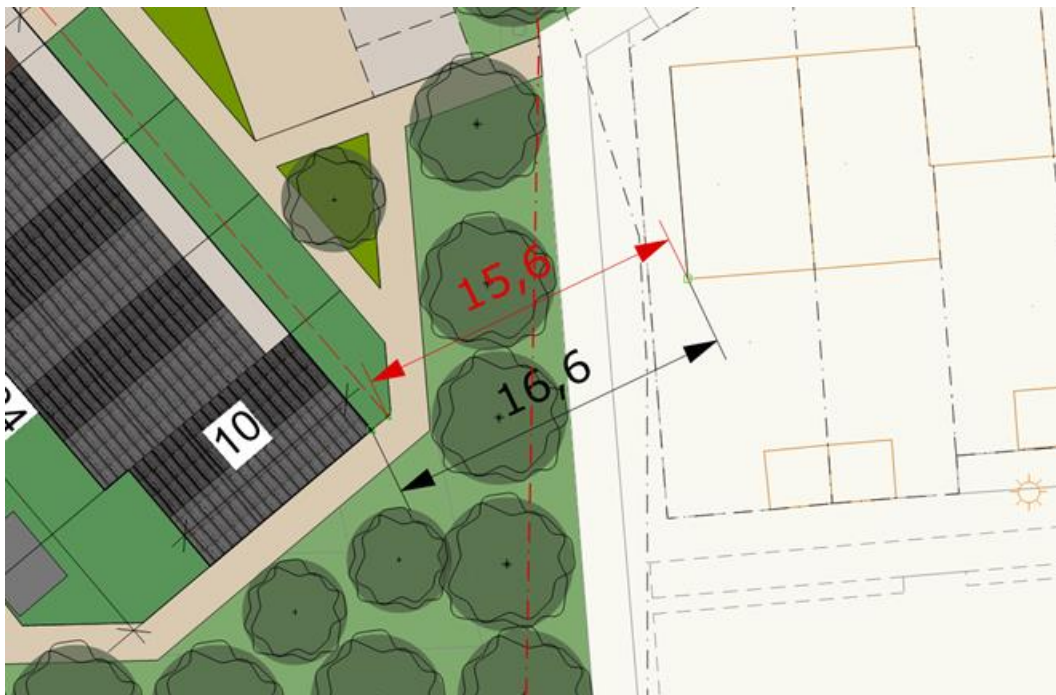
Dit moet 'bouwperceel' zijn, het bouwvlak is immers bedoeld voor de realisatie van 8 woningen zoals blijkt uit de verbeelding en artikel 6.2.2. onder g. Artikel 6.2.3. wordt dan ook als volgt gewijzigd:

*'c. op gronden zonder de aanduiding 'gestapeld' is per bouwperceel maximaal één woning toegestaan;*

### Wijziging van de verbeelding

1. Bij de verdere planuitwerking voor plandeel Zuid (de gestapelde woningen), waarvoor intensief overleg heeft plaatsgevonden en nog plaatsvindt tussen de gemeente en de ontwikkelaar, is gebleken dat een aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk is om ook voor de woningen op de verdiepingen een bruikbare buitenruimte te realiseren. Dit betekent dat voor 5 woningen op de begane grond, met uitzondering van de hoekwoningen, de achtergevel 1,8 meter naar achteren wordt verplaatst. Dat creëert de noodzakelijke buitenruimte (dakterras) voor de woningen erboven. Om te voorkomen dat door de bebouwing de beoogde achtertuinen verloren gaan, wordt het gehele bouwblok 1 meter naar voren/naar het (noord)oosten verplaatst.

Voor de bewoners van de Hopmande gaat het om een bijna onmerkbaar verschuiving van 1 meter (=6%) van de hoek van het gebouw. Een dergelijke aanpassing vinden wij in het kader van de algehele kwaliteit van de ontwikkeling redelijk. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse zal, gelet op de afstanden tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing, geen sprake zijn. Hiervoor verwijzen wij ook naar onderstaande afbeelding.



### Wijziging van de toelichting

#### *Wnb stikstof*

Er wordt gebruik gemaakt van intern salderen. De stikstofdepositie van de huidige situatie wordt gebruikt om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dit wordt met een actualisatie van de berekening beter inzichtelijk gemaakt.

Tenslotte wordt het onderdeel stikstofdepositie apart behandeld in hoofdstuk 4.5, zodat de conclusie hierover in hoofdstuk 4.43 kan worden weggelaten.

#### *Wnb soortenbescherming*

De quickscan is geactualiseerd, mede als gevolg van de relatie tussen de sloop van bestaande panden en het (mogelijk) voorkomen van vleermuizen. Inzake het (mogelijk) voorkomen van vleermuizen wordt thans nader onderzoek verricht. De resultaten hiervan worden half oktober verwacht en eveneens als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

#### *Cultuurhistorie*

In de toelichting wordt in hoofdstuk 4.4.2 Cultuurhistorie 4.2.1 Kader verwezen naar de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'. De toelichting wordt zodanig aangepast dat als kader Erfgoedwet wordt opgenomen (net als nu bij Archeologie).

#### *Archeologie*

Na onderzoek is de dubbelbestemming met instemming van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) verwijderd. De Nota Archeologische Monumentenzorg 2009 is in 2018 geëvalueerd. In de toelichting wordt een verwijzing opgenomen naar de meest recente versie.

#### *Mobiliteit*

In paragraaf 4.3.1 van de toelichting wordt vermeld dat aan de hand van het wegcategoriseringsplan uit het Mobiliteitsplan Zeeland de verkeerstroken op Walcheren gaan wijzigen en dat voor Domburg dat betekent dat deze naar de zuidzijde verplaatsen. Nu de gemeente, samen met andere wegbeheerders op Walcheren, in 2019 de Mobiliteitsvisie Walcheren 2019 heeft vastgesteld, waarin het eindplaatje van de gewenste wegenstructuur via het wegcategoriseringsplan is vastgelegd, wordt de toelichting op dit punt aangevuld.

#### *Water*

In het onderdeel Beheer en onderhoud van de waterparagraaf staat een ommissie:

*'Het waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkering. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij de particulieren, de gemeente en andere instanties. Het onderhoud (schoonhouden) van secundaire watergangen is in ieder geval een verantwoordelijkheid van de eigenaar-.'*

De tekst wordt als volgt gewijzigd:

*'Het waterschap is de waterbeheerder van het totale oppervlaktewatersysteem en is dus in die hoedanigheid verantwoordelijk voor het onderhoud van alle leggerwateren. Het onderhoud kan via overeenkomsten zijn uitbesteed aan andere partijen, maar blijft de verantwoordelijkheid van het waterschap. Waar nodig zal rekening worden gehouden met de mogelijkheid tot onderhoud aan de naastgelegen waterlopen door het (aan twee*

*zijden) vrij houden van een obstakelvrije onderhoudsstrook (voor dit plan) van 5.00m<sup>1</sup> breed'.*

# Bijlage 1

## Bijlage 3 Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

### Uiterlijke verzorging, waaronder

- kapsalons
- pedicure
- manicure
- schoonheidsspecialist
- medisch aanverwante bedrijvigheid zoals een massagepraktijk

### Kledingmakerij, waaronder

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
- woningstoffeerderij

### Kantoorfuncties, waaronder

- kantoren ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals voor een schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, een groothandelsbedrijf
- zelfstandige kantoorfunctie bijvoorbeeld verzekeraar, makelaar, gastouderbureau
- advies- en ontwerp bureaus zoals reclame en grafisch bureaus, architecten, stedenbouwkundige, ingenieur.

### Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
- uurwerkreparatiebedrijf
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
- reparatie van muziekinstrumenten

Hieronder wordt niet verstaan auto- en motorreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven.

### Computerservice- en informatietechnologiebedrijven, waaronder

mede verstaan internet- of telefonische detailhandel waarbij de opslag en levering elders plaatsvindt

### Etenswaren, waaronder

- banketbakkerij, zonder detailhandel ter plaatse
- cateringbedrijf, zonder detailhandel ter plaatse

### Ateliers

- ateliers van (beeldend) kunstenaars

### Kinderopvang

- gastouderopvang

### Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt niet verstaan:

- het bieden van recreatief nachtverblijf
- het ter plaatse geven van onderwijs of cursussen