

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' (hierna: KNESS) voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast zijn enkele andere organisaties en verenigingen voor een vooroverlegreactie benaderd. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de vooroverleg- en inspraakprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die zijn verwerkt.

2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland de vooroverleginstanties genoemd in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om in de periode van 23 mei 2016 tot en met 4 juli 2016 op het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' te reageren.

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

- Provincie Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland

Hierna wordt op de ontvangen vooroverlegreacties ingegaan.

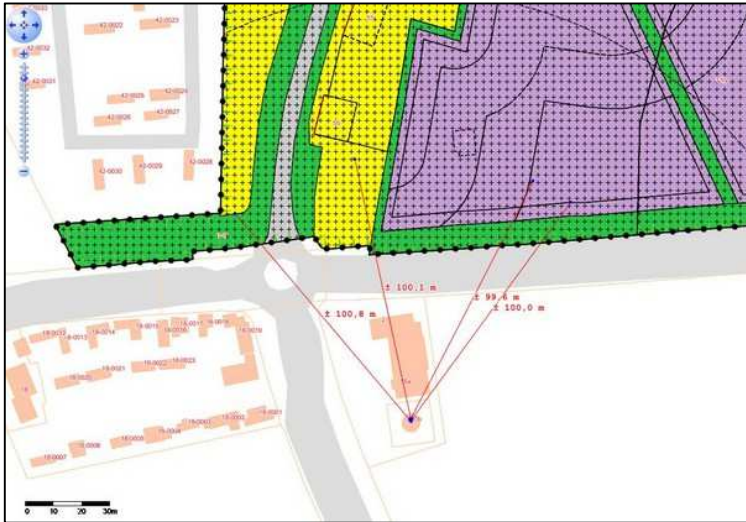
O-1 Provincie Zeeland

Samenvatting reactie

1. Artikel 2.1 8 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (later VRPZ) bevat een bepaling over de molenbiotoop. In het voorliggende bestemmingsplan is de molenbeschermingszone niet goed opgenomen in de berekening in de plantoelichting (paragraaf 3.2.5) en op de verbeelding. De maximale bouwhoogte in de tabel zijn naar boven afgerond in plaats van naar beneden. Daarnaast is onterecht de in het plangebied gelegen molenbiotoopzone van 0-100 meter rond het middelpunt van de molen meegenomen in de molenbiotoopformule. Voor deze zone moet volgens de VRPZ het laagste punt van de verticaal staande wiek als maximale bouwhoogte worden gehanteerd. Omdat het hier een grondzeiler betreft dient ter plaatse een bouwhoogte van 0 meter opgenomen te worden. Het verzoek het bestemmingsplan hierop aan te passen.
2. In de plantoelichting is niet inzichtelijk gemaakt op welke locaties in het plangebied sprake is van verborgen woningbouwcapaciteit. In overweging wordt gegeven dit alsnog te doen.

Beantwoording

1. Het klopt dat de molenbiotoop formule verkeerd is toegepast. Er is inderdaad naar boven toe afgerond dat betekent dat er bij de ondergrens van de afstand tot de molen in de tabel te hoog mag worden gebouwd. Dit passen we aan. Dit betekent overigens wel dat er bij de bovengrens (verder weg van de molen) feitelijk eigenlijk iets hoger mag worden gebouwd dan dat er in de tabel staat. Verder wordt er een aparte zone opgenomen voor de eerste 100 meter. In de praktijk is het echter wel mogelijk de maximale bouwhoogte van 0 meter te overschrijden omdat binnen de 100 meter zone al hoge bebouwing in de vorm van een woning staat. Alle aanvragen omgevingsvergunning binnen 100 meter afstand tot de molen die qua hoogte onder de hoogte van de naastgelegen woning blijven, kunnen gemotiveerd van deze hoogtebepaling afwijken.



De 100 meterzone die in ons plangebied valt gezien vanaf de molen

2. Locaties waar tot 22 oktober 2025 nog de mogelijkheid is om een woning te realiseren (lege bouw kavels), hebben op de verbeelding de aanduiding 'wetgevingszone- wijzigingsgebied – 1'. Voor de volledigheid wordt een opsomming van de concrete locaties toegevoegd aan de toelichting.

Conclusie

De reactie van de Provincie Zeeland leidt tot de volgende aanpassingen:

- In de toelichting wordt in paragraaf 2.6 onder het kopje 'relevantie voor het plangebied' de locaties met lege bouw kavels toegevoegd.
- In de toelichting wordt in paragraaf 3.2.5, de tabel vervangen door onderstaande tabel.

Afstand tot de molen (m)	Maximale bouwhoogte (m)
0 - 100	0
100 - 161	3
161 - 236	4
236 - 311	5
311 - 386	6
386 - 400	7

- In de toelichting 6.3.3. is een nadere toelichting gegeven op de mogelijkheden om af te wijken van de hoogtematen door middel van een onderzoek.
- Op de verbeelding worden de aanduidingen bouwhoogte molenbiotop aangepast conform maten in bovenstaande tabel.

O-2 Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting reactie

Bericht is op 24 juni 2016 dat er inhoudelijk niet zal worden gereageerd.

Conclusie

De reactie van de Veiligheidsregio leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

O-3 Waterschap Scheldestromen

Samenvatting reactie

1. De rioolgemaal in het voorliggend bestemmingsplan hebben een eigen bestemming. Bij de rioolgemaal moet het mogelijk zijn om de volgende bebouwing, niet zijnde gebouwen, te plaatsen:
 - een hijsinstallatie voor pompen te lichten, hoogte gemiddeld 3,5 meter;
 - lavafilter met bordes, hoogte gemiddeld 4,5 meter;
 - elektrische kast, hoogte gemiddeld 2,5 meter.
 Verzocht wordt het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.
2. De ontvangen memo is tevens het 'wateradvies'.

Beantwoording

1. In het bestemmingsplan zijn de aanwezige rioolgemaal voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Ter plaatse wordt de in de reactie genoemde bebouwing, geen gebouw zijnde mogelijk gemaakt.
2. -

Conclusie

De reactie van het Waterschap Scheldestromen leidt ertoe dat in de regels in artikel 4.2.3 de volgende regel aan de tabel wordt toegevoegd:

bouwwerk	bouwhoogte
overige bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'	5 meter

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' heeft van 23 mei 2016 tot en met 4 juli 2016 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Tijdens deze periode zijn er twaalf inspraakreacties ontvangen. Hierna wordt op deze ontvangen reacties ingegaan.

I-1 Reclamant Baken 34, Scharendijke

Samenvatting reactie

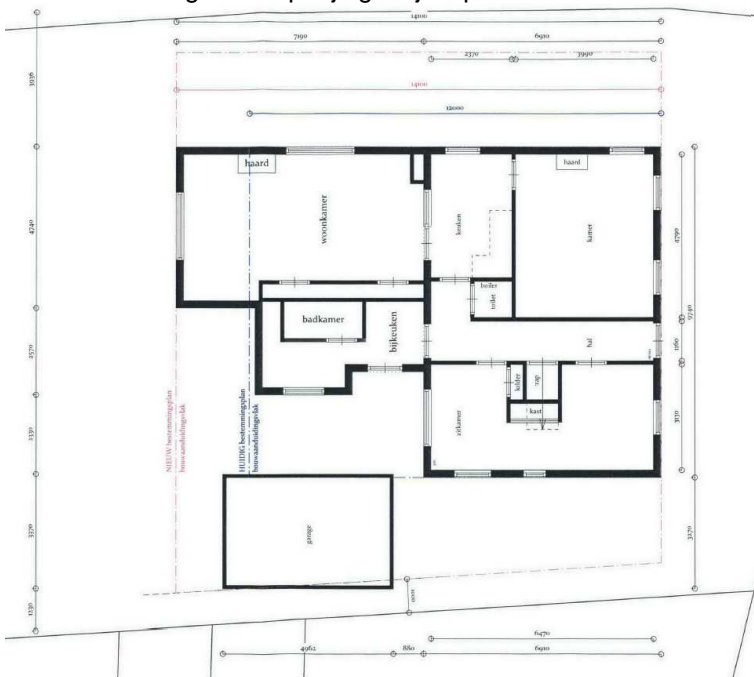
De woning Baken 34, Scharendijke, is recent aangekocht. Het voornemen bestaat om de woonkamer aan de achterzijde te vergroten. Daarnaast is de huidige bestaande woning groter dan het bouwaanduidingsvlak op de verbeelding. De vraag is of het bouwaanduidingsvlak van het perceel Baken 34, zou kunnen worden verruimd conform meegestuurd voorstel.

Beantwoording

In het voorontwerp is gekeken of vrijstaande huizen minimaal 10 meter vrije ruimte achter hun woning hebben. Zo ja, dan is het bouwaanduidingsvlak 15 meter diep ingetekend. Bij deze kavel is er ook sprake van 10 meter vrije ruimte. De diepte van het vlak kan dus op 15 meter worden ingetekend. Daarnaast vraagt reclamant voor een verbreding van het huidige aanduidingsvlak. Na beoordeling van de situatie is geconcludeerd dat een verbreding ter plaatse acceptabel is vanwege de ligging naast een brede groenstrook.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt ertoe dat op de verbeelding ter plaatse van adres Baken 34, Scharendijke, de bouwaanduiding 'vrijstaand' wordt aangepast conform rode lijn 'NIEUW bestemmingsplan bouwaanduidingsvlak' op bijlage bij inspraakreactie.



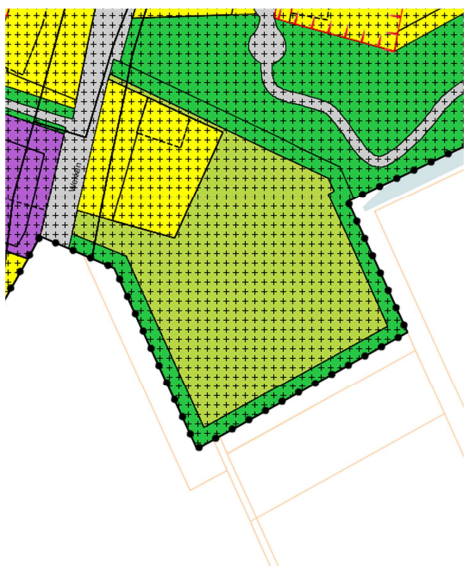
I-2 Reclamant Kerkweg 18, Kerkwerve

Samenvatting reactie

Gebleken is dat in het nieuwe bestemmingsplan niet het gehele perceel Kerkweg 18 als recreatief wordt aangemerkt. De oorzaak is dat na 2006 de naastgelegen voormalige volkstuinten en toegangspad in eigendom zijn gekomen. Graag in het bestemmingsplan het gehele eigendom voorzien van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

Beantwoording

Er is nooit een procedure doorlopen waardoor de geldende bestemming omgezet is van 'Agrarisch' naar 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. De vraag ligt dan ook voor of een omzetting van de bestemming van de verworven gronden (rood gemarkeerde perceel buiten de zwarte bolletjeslijn op onderstaande luchtfoto) wenselijk is. Omdat de wijziging van de bestemming niet leidt tot wijzigingen in het aantal toegestane standplaatsen (15, waarvan 5 permanente standplaatsen) en er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn, kunnen we het verzoek honoreren.



Uitsnede verbeelding voorontwerpbbp KNESS



Luchtfoto, eigendom reclamant rood gemarkeerd

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding wordt de begrenzing van het plangebied (zwarte bolletjes lijn) gewijzigd, zodanig dat het gehele eigendom van reclamant binnen de planbegrenzing valt;
- Op de verbeelding wordt de huidige 5 meter rand rondom het perceel met bestemming 'Groen-Landschappelijk' (donkergroene strook) verlegd naar de nieuwe buitengrens;
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (lichtgroene vlak) uitgebreid tot aan de nieuw grens van de bestemming 'Groen-Landschappelijk'.

I-3 Reclamant Vloedstraat 1, Kerkwerve

Samenvatting reactie

Het pand Vloedstraat 1 krijgt een woonbestemming. Bij de aankoop van dit pand in 1991 had dit pand de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Het pand wordt sinds 1991 gebruikt als woonhuis met fysiotherapiepraktijk en wekelijks voor het houden van spreekuur voor de huisarts. Verzocht wordt de bestemming aan te passen conform het gebruik.

Beantwoording

Het gebruik van een woning mede als praktijkruimte voor een huisarts is in beginsel passend in een woonbestemming, zolang de woonfunctie 'in overwegende mate' behouden blijft. Om in dit geval zonder twijfel inzichtelijk te maken dat het gebruik als praktijkruimte voor een huisarts ook is toegestaan, wijzigen wij de aanduiding van 'specifieke vorm van wonen – fysiotherapie' in 'praktijkruimte', waarbij in de regels is toegelicht dat hier het gebruik van een gedeelte van de woning voor het beroepsmatig verlenen van diensten op medische en therapeutisch gebied is toegestaan.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot de volgende wijzigingen:

- op de verbeelding wordt ter plaatse van adres Vloedstraat 1 in Kerkwerve, de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – fysiotherapie' gewijzigd in 'praktijkruimte';
- in de regels in artikel 19.5.2 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – fysiotherapie' vervangen door de aanduiding 'praktijkruimte'. De praktijkruimte is daarbij bedoeld voor het beroepsmatig verlenen van diensten op medische en therapeutisch gebied.

I-4 Reclamant Platteweg 5, Scharendijke

Samenvatting reactie

1. Door de gemeente is gevraagd aan te geven of het pand Platteweg 5 in Scharendijke bewoonbaar is of binnen een jaar bewoonbaar zal worden gemaakt. Helaas komt deze vraag te vroeg. Het pand is reeds jarenlang gebruikt als winkel maar nu gesloten. Op dit moment wordt het pand opgeknapt en zal op termijn opnieuw een winkel worden geopend.
2. Het was altijd de bedoeling om het pand op latere leeftijd te gaan verbouwen tot gelijkvloerse en leeftijdsbestendige woning om hierin zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dit is nu nog niet aan de orde. Het is de bedoeling het pand nog ongeveer 5 jaar te gebruiken als winkelpand. Verzocht wordt hiermee rekening te houden met het toekennen van de bestemming.

Beantwoording

1. In het vigerende plan is het gebruik van het gebouw op adres Platteweg 5, Scharendijke, als winkelpand toegestaan. Onterecht is deze mogelijkheid niet meer opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit wordt hersteld.
2. Uit onderzoek is gebleken dat er inwoners op Schouwen-Duiveland zijn met percelen in hun bezit waarop nog woningbouw mogelijk is. Zij hebben daar tot nu toe - soms al tientallen jaren - geen gebruik van gemaakt. Deze bouwmogelijkheden maken geen onderdeel uit van de regionale woningmarkt afspraken en worden daarom verborgen woningbouwcapaciteit genoemd. Realisatie van deze verborgen woningbouwplancapaciteit kan de woningmarkt uit balans brengen. Om dit te voorkomen gaat de gemeente Schouwen-Duiveland de verborgen woningbouwplancapaciteit actief terugdringen. De wijze waarop is beschreven in de notitie: 'Aanpak verborgen woningbouwcapaciteit', vastgesteld door de raad d.d. 26 maart 2015.
Het gebouw op adres Platteweg 5, Scharendijke, is een locatie waar sprake is van verborgen woningbouwcapaciteit. Zoals vastgelegd in de notitie: 'Aanpak verborgen woningbouwcapaciteit' kan bij de actualisatie van een bestemmingsplan de vigerende mogelijkheid voor een woning gehandhaafd blijven, mits binnen een jaar nadat de eigenaar hierover is geïnformeerd daadwerkelijk sprake is van een bewoonbaar gebouw. In dit geval betekent dat, dat reclamant tot 1 juni 2017 de mogelijkheid heeft om ter plaatse een woonprogramma te realiseren. Omdat uit de reactie van reclamant blijkt dat het gebouw niet voor 1 juni 2017 bewoonbaar wordt gemaakt, blijft het onzeker of er ooit een woning gerealiseerd wordt. Voor deze situatie een uitzondering maken door nog 5 jaar de gelegenheid te stellen alsnog een woning te realiseren, schept een precedent voor andere gebouwen die nu ook geen woning zijn. Dit is ongewenst. Daarom wordt de mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren niet opgenomen in het voorliggende plan. Op termijn kan altijd nog een verzoek worden ingediend om het gebouw om te zetten naar een woning. Dit wordt dan op zijn merites beoordeeld.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel op adres Platteweg 5 in Scharendijke, de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel op adres Platteweg 5 in Scharendijke de maatvoering max aantal wooneenheden met waarde 1 verwijderd. Deze aanduiding was in het voorontwerp abusievelijk opgenomen.

I-5 Reclamant Dorpsplein 6, Serooskerke

Samenvatting reactie

In 2011 is verzocht de horecabestemming bij een volgende actualisatie te laten vervallen om reden dat dit een voorwaarde was van de bank voor eventuele kredietverstrekking. Uiteindelijk heeft geen kredietverstrekking meer plaatsgevonden en is het eerdere verzoek niet meer relevant. Verzocht wordt nu de vigerende horecabestemming in beperkte vorm te handhaven. In maart 2012 is het pand geregistreerd als Bed&Breakfast bij een woning. Hierdoor werd een deel logiesgelegenheid en het andere deel horeca, verstrekking van spijzen en dranken.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kommen Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet en Serooskerke (2007)' is ter plaatse de bestemming 'Horeca' opgenomen. Op basis van een verzoek dat in 2011 is gedaan door reclamant is de bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Nu blijkt dat de eigenaar de vigerende bestemming wil behouden. Dat is mogelijk, hiermee wordt een planologisch recht voortgezet.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt ertoe dat op de verbeelding ter plaatse van adres Dorpsplein 6 in Serooskerke de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Horeca' en dat de aanduiding 'wonen' wordt toegevoegd.

I-6 Aedesco consultancy namens reclamant Dorpsstraat 14-16, Scharendijke

Samenvatting reactie

1. De eigenaren van het pand op adres Dorpsstraat 14-16 is gevraagd aan te geven of het pand momenteel bewoonbaar is of op korte termijn bewoonbaar wordt gemaakt. Het pand is nu niet bewoonbaar. De eigenaren wensen de woonmogelijkheid te behouden en gaan een omgevingsvergunning aanvragen om de bovenverdieping geschikt te maken voor zelfstandige bewoning. Op de begane grond is een horeca gelegenheid gevestigd en daar komt op korte termijn geen verandering in.
2. In het algemeen wensen de eigenaren alle mogelijkheden te behouden die passen in het vigerende plan. Het nieuwe plan mag op geen enkele wijze tot beperkingen leiden. Zij geven aan niet in te kunnen stemmen met het voornemen deze woonbestemming te laten vervallen. Dit zal leiden tot beperkingen in de exploitatie waardoor leegstand zou kunnen ontstaan.

Beantwoording

1. Het gebouw op adres Dorpsstraat 14-16 in Scharendijke is een locatie waar sprake is van verborgen woningbouwcapaciteit. Zoals vastgelegd in de notitie: 'Aanpak verborgen woningbouwcapaciteit' kan bij de actualisatie van een bestemmingsplan de vigerende mogelijkheid voor een woning gehandhaafd blijven, mits binnen een jaar nadat de eigenaar hierover is geïnformeerd daadwerkelijk sprake is van een bewoonbaar gebouw. In dit geval betekent dat, dat reclamant tot 1 juni 2017 de mogelijkheid heeft om ter plaatse een woonprogramma te realiseren. Nu de eigenaren voornemens zijn op korte termijn ter plaatse een woonprogramma te realiseren, wordt de mogelijkheid om ter plaatse te wonen toegevoegd aan het bestemmingsplan.
2. Het gebouw op adres Dorpsstraat 14-16 in Scharendijke heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Horeca met daarnaast de mogelijkheid om er te wonen, zowel in combinatie met horeca als zelfstandig. De bestemming 'Horeca' is in het nieuwe plan overeenkomstig de huidige bestemming met uitzondering van het onderdeel wonen. Uit onderzoek is gebleken dat er inwoners op Schouwen-Duiveland zijn met percelen in hun bezit waarop nog woningbouw mogelijk is. Zij hebben daar tot nu toe - soms al tientallen jaren - geen gebruik van gemaakt. Deze bouwmogelijkheden maken geen onderdeel uit van de regionale woningmarktafspraken en worden daarom verborgen woningbouwcapaciteit genoemd. Realisatie van deze verborgen woningbouwplancapaciteit kan de woningmarkt uit balans brengen. Om dit te voorkomen gaat de gemeente Schouwen-Duiveland de verborgen woningbouwplancapaciteit actief terugdringen. De wijze waarop is beschreven in de notitie: 'Aanpak verborgen woningbouwcapaciteit', vastgesteld door de raad d.d. 26 maart 2015 en is door vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Als er op korte termijn ter plaatse alsnog een woonprogramma wordt gerealiseerd zijn de mogelijkheden in het nieuwe plan in overeenstemming met het nu nog vigerende plan.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het gebouw op adres Dorpsstraat 14-16 in Scharendijke een aanduiding 'wonen' toegevoegd;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het gebouw op adres Dorpsstraat 14-16 in Scharendijke een aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied-2' toegevoegd;
- In de regels wordt in artikel 11 (Horeca) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na 1 juni 2017 de aanduiding wonen te verwijderen voor het geval er geen woonprogramma gerealiseerd wordt.

I-7 Architect Erik van den Bos namens reclamant Kuijerdamseweg 22, Ellemeet

Samenvatting reactie

Achter de woning Kuijerdamseweg 22 in Ellemeet, ligt een strook grond met een agrarische bestemming (bestemmingsplan Buitengebied). Deze gronden zijn inmiddels aangekocht door de eigenaar van deze woning. Verzocht wordt de agrarische bestemming van deze gronden te wijzigen in een woonbestemming en tevens het bouwvlak te vergroten, zodat erfbebouwing mogelijk is op dit aangekochte perceel grond.

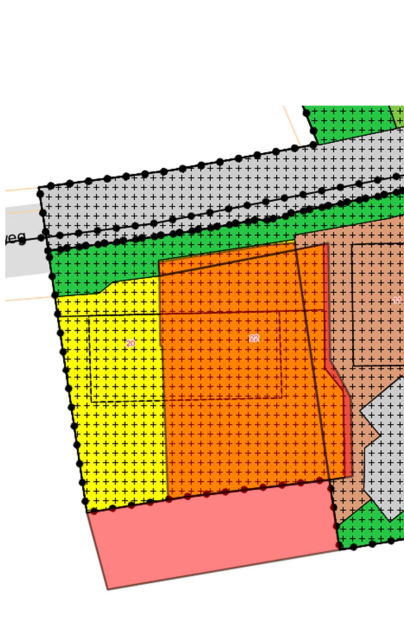
Beantwoording

Het verzoek zoals omschreven in de reactie van reclamant is al eerder voorgelegd aan de gemeente en op 10 mei 2016 behandeld in de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders. Door het college is besloten de bestemming van de gronden te wijzigen in een woonbestemming en ter plaatse van het perceel gelegen achter het adres Kuijerdamseweg 22 in Ellemeet van een bouwvlak te voorzien.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot de volgende aanpassingen op de aangekochte gronden achter de adressen Kuijerdamseweg 20 en 22 in Scharendijke:

- Op de verbeelding wordt de begrenzing van het plangebied (zwarte bolletjes lijn) gewijzigd, zodanig dat het gehele eigendom van reclamant (rood gemarkeerd) binnen de planbegrenzing valt;
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' toegevoegd ter plaatse van de aangekochte percelen;
- Op de verbeelding wordt het oostelijke deel van het eigendom van reclamant dat in het voorontwerp abusievelijk de bestemming 'Maatschappelijk heeft, gewijzigd in de bestemming 'Wonen';
- Op de verbeelding wordt het huidige bouwvlak uitgebreid ter plaatse van het deel van het aangekochte perceel dat achter adres Kuijerdamseweg 22 ligt.



I-8 Goudzwaard Makelaardij namens reclamant Verseputseweg 24, Kerkwerve

Samenvatting reactie

Niet kan worden ingestemd met het weg bestemmen van de opslaghal, categorie 1, plaatselijk bekend Verseputseweg 24, Kerkwerve, om reden dat de hal nog steeds wordt gebruikt ten behoeve van opslag van machines, hout-plaatmateriaal en materieel. Voorgesteld wordt als oplossing de eerste 12,5 meter vanuit de voorgevel (woonbestemming), het achterliggende terrein over de gehele perceelbreedte de bedrijfsbestemming met sub bestemming opslag, categorie 1, toe te kennen. Op deze manier wordt recht gedaan aan de huidige situatie, zodat deze kan blijven gehandhaafd.

Beantwoording

Uit de reactie blijkt dat van de geldende bedrijfsbestemming binnen de planperiode opnieuw gebruik zal worden gemaakt. De bedrijfsbestemming zal, conform het huidige plan, worden gehandhaafd.

In de reactie wordt voorgesteld het perceel te splitsen en het voorste deel de bestemming Wonen te geven en het achterste deel een bedrijfsbestemming voor opslagdoeleinden. Op deze wijze wordt misschien planologisch tegemoet gekomen aan de wens om op bedrijfsmatige wijze gebruik te kunnen maken van de aanwezig loodsen, echter aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit kan niet worden voldaan. De overschrijding zal worden veroorzaakt door aan en afrijdend verkeer dat langs de woning moet om de achterliggende loodsen te kunnen bereiken. Een invulling van de bestemming met opslagactiviteiten is hierdoor niet mogelijk.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt ertoe dat de nu vigerende regeling (bestemmingsplan KNES vastgesteld in 2006) wordt overgenomen in het voorliggende plan. Dit leidt tot de volgende wijzigingen ter plaatse:

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf',
- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' en een bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bebouwde kommen KNES (2006) toegevoegd.

I-9 Reclamant Elkerzeeseweg 45c, Scharendijke

Samenvatting reactie

1. Op de verbeelding is de huidige bebouwing – het bedrijfsgebouw – niet ingetekend.
2. Het huidige bedrijfsgebouw en omliggend terrein is ontstaan / gebouwd als transportbedrijf annex onderhoudsbedrijf voor vrachtwagens van ons transportbedrijf. Reden dat de bestemming Handel/Reparatie van vrachtauto's inclusief import en reparatie wordt geclaimd net als stalling van vrachtwagens en opslag.
3. De hierboven onder punt 2 vermelde bedrijfsactiviteiten vallen op de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten onder een hogere normering dan B-1 reden dat verzocht wordt voor Elkerzeeseweg 45C een hogere bedrijfsnormering te vermelden.
4. Inherent aan een transportbedrijf is een internet afhaalpunt in 2016 een must.
5. In het kader van het gelijkheidsbeginsel wordt voor het perceel 45 C evenals op overige percelen op dit bedrijfsterrein uit oogpunt van noodzaak een bedrijfswoning geclaimd ter uitvoering van de toegestane bedrijfsactiviteiten.

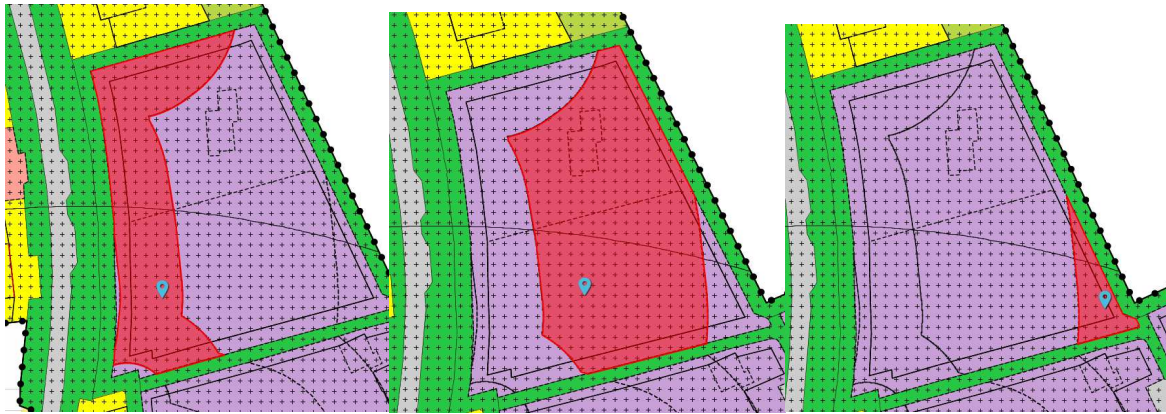
Beantwoording

1. De ondergrond waarop aanwezige bebouwing is opgenomen biedt slechts een handvat ter oriëntatie. De ingetekende bouwvlakken en aanduidingsvlakken geven samen met de planregels aan waar en wat er gebouwd mag worden. De schuur waar u op doelt valt binnen het bouwvlak en is daarmee in het bestemmingsplan opgenomen. Als ondergrond voor de verbeelding is de beschikbare grootschalige basiskaart Nederland (GBKN) gebruikt. Op ruimtelijkeplannen.nl is deze ondergrond alleen zichtbaar als de transparantie van de kaart wordt verhoogd (button rechtsboven in scherm, voorbeeld zie hiernaast). In uw geval wordt ter plaatse van uw bedrijfsgebouw dan een grijs vlak zichtbaar. Op de analoge verbeelding die ingezien kan worden op het gemeentehuis is deze ondergrond alleen op de gronden buiten het plangebied zichtbaar gemaakt, dus niet ter plaatse van uw perceel.



2. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Elkerzeeseweg 45c een bedrijfsbestemming (B-1) met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouw- en installatiebedrijf'. Verder zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Volgens deze lijst valt een transportbedrijf onder milieucategorie 3.1. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is dus het vestigen van een transportbedrijf op deze locatie niet mogelijk.

In het voorliggende plan zijn op het perceel Elkerzeeseweg 45c zowel bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 (voorste smalle deel), als 3.1 (middelste deel) als 3.2(achterste puntje) toegestaan evenals een specifieke vorm van detailhandel-caravanhandel (op het gehele perceel).



De in de reactie genoemde bedrijfsactiviteiten, transportbedrijf incl. onderhoud van vrachtwagens, valt zowel in het huidige bestemmingsplan als in het voorliggende bestemmingsplan in milieucategorie 3.1. In het voorliggende bestemmingsplan is op het grootste deel van het perceel ook een bedrijf in milieucategorie 3.1 of 3.2 toegestaan. Een transportbedrijf inclusief onderhoud wordt met voorliggend bestemmingsplan op deze locatie mogelijk gemaakt.

3. Zie beantwoording punt 2.
4. Een internetafhaalpunt is op het bedrijventerrein toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van milieucategorie 2 is een internetafhaalpunt toegestaan tot een maximum van 50 m² bedrijfsoppervlakte;
 - b. ter plaatse van milieucategorie 3.1 of hoger is ook een internetafhaalpunt groter van 50m² toegestaan.
 - c. er mag geen showroom zijn omdat dan sprake is van detailhandel. Detailhandel is alleen toegestaan binnen de bestemming 'Detailhandel'.
5. Dit verzoek kunnen we niet honoreren. Net als in het voorgaande bestemmingsplan en conform geldend beleid wordt in de bestemmingsplanregeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfswoningen geboden.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

I-10 Reclamant Oudeweg ongenummerd, Kerkwerve

Samenvatting reactie

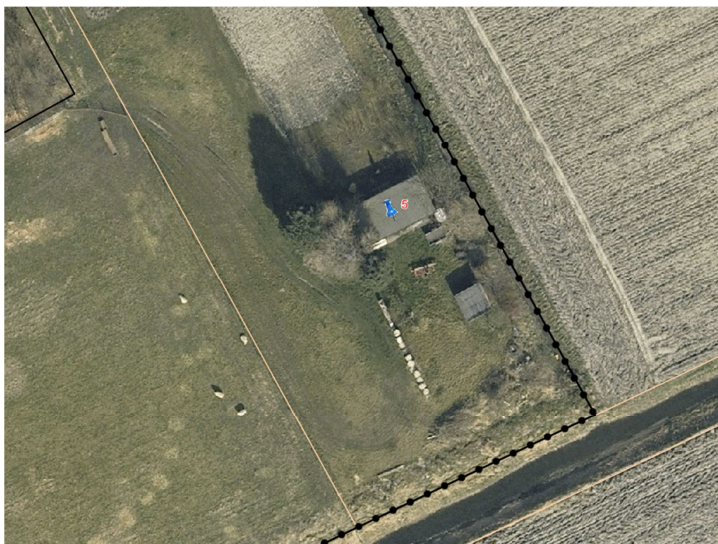
Gevraagd wordt of het perceel tuingrond aan de Oudeweg, Kerkwerve, kadastraal bekend sectie C nummer 134, kan worden bestemd als grond waarop mag worden bebouwd.

Beantwoording

Na telefonisch contact is gebleken dat de vraag van reclamant is of de realisatie van een woning ter plaatse mogelijk is. Dit is in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk en wordt in het nieuwe bestemmingsplan overeenkomstig het gemeentelijke beleid ook niet mogelijk gemaakt. Verder werd in het telefoongesprek gewezen op een bestaande schuur waar in 1982 een vergunning voor is verleend. Met de vergunning uit 1982 is de bouw van een berging van 4 bij 8 meter en een hoogte van 2,5 meter mogelijk gemaakt. Deze toegestane bebouwing wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot de volgende wijzigingen:



- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de bestaande berging een bouwvlak toegevoegd van 4 bij 8 meter.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de bestaande berging een aanduiding maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' toegevoegd met waarde 2,5/2,5 meter.

I-11 Reclamant Baken 36, Scharendijke

Samenvatting reactie

Reclamant is eigenaar van het gebouw op adres Baken 36 in Scharendijke en gevraagd aan te geven of het gebouw op adres Baken 36 in Scharendijke momenteel bewoonbaar is of op korte termijn bewoonbaar wordt gemaakt. Het gebouw is nu niet bewoonbaar. Recent is vergunning verleend voor de bouw van een berging voor fietsen en lichte bedrijfsactiviteiten. Reclamant wenst de mogelijkheid tot bewoning als bedrijfswoning te behouden en gaat het gebouw daarom op termijn bewoonbaar maken.

Beantwoording

Het gebouw op adres Baken 36 in Scharendijke is een locatie waar sprake is van verborgen woningbouwcapaciteit. Zoals vastgelegd in de notitie: 'Aanpak verborgen woningbouwcapaciteit' kan bij de actualisatie van een bestemmingsplan de vigerende mogelijkheid voor een woning gehandhaafd blijven, mits binnen een jaar nadat de eigenaar hierover is geïnformeerd daadwerkelijk sprake is van een bewoonbaar gebouw. In dit geval betekent dat, dat reclamant tot 1 juni 2017 de mogelijkheid krijgt om ter plaatse alsnog een woonprogramma te realiseren en het gebouw als bedrijfswoning in gebruik te nemen.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het gebouw op adres Baken 36 in Scharendijke een aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het gebouw op adres Baken 36 in Scharendijke een aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied-3' toegevoegd;
- In de regels wordt in artikel 4 (Bedrijf) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na 1 juni 2017 de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen voor het geval er geen woonprogramma gerealiseerd wordt.

I-12 Reclamant Nieuwe Prunjeweg 1a, Serooskerke

Samenvatting reactie

Reclamant is eigenaar van het pand op adres Nieuwe Prunjeweg 1a in Serooskerke en vraagt of de gemeente de intentie heeft om de bestemming ter plaatse te wijzigen. Zo ja dan is de wens om ter plaatse de bestemming te wijzigen in een bedrijf/woonbestemming.

Beantwoording

Het doel van het voorliggende plan is om een actuele regeling voor onder andere de kern Serooskerke te behouden. Dit wordt gedaan door het nieuwe plan in overeenstemming te brengen met het huidige geldende beleid en verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en wijzigingen in het plan te verwerken. In het nu geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kommen Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet en Serooskerke (2007)' heeft het perceel op adres Nieuwe Prunjeweg 1a in Serooskerke de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om categorie 1 bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, wonen is niet toegestaan. In het voorliggende plan is ter plaatse een regeling opgenomen die overeenkomt met de huidige regeling. De wens voor een woonbestemming kunnen we niet honoreren. Conform geldend beleid wordt in de bestemmingsplanregeling geen mogelijkheid voor een nieuwe bedrijfswoning geboden.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve opmerkingen

Er zijn ondergeschikte (redactionele) aanpassingen doorgevoerd in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen gedaan op de verbeelding, in de regels en in de toelichting.

A-1 Diverse aanpassingen in de regels

- Artikel 4.1.2.a: ten behoeve van de aanduiding bouwbedrijf, is verwijderd. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' is daarvoor in de plaats gekomen. De nieuwe aanduiding doet meer recht aan het huidige planologische regime ter plaatse van de specifieke locaties (Dijkstraat 1-3 in Scharendijke en Dijkstraat naast nr 19 in Scharendijke).
- In de bestemmingsomschrijving van artikel 9.1 is beter inzichtelijk gemaakt dat de gronden met de bestemming Groen ook bedoeld zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen en voor speelvoorzieningen. In de bouwregeling is voor speelvoorzieningen opgenomen dat speeltoestellen zijn toegestaan en niet zonder meer voor speelvoorzieningen zoals een skatepark of voetbalkooien.
- Artikel 27.3.1b is verwijderd omdat deze niet in overeenstemming is met geldend gemeentelijk beleid.

A-2 Diverse aanpassingen op de verbeelding

- Aan het perceel grond aan de Weelweg in Scharendijke (lichtgroen op onderstaande luchtfoto - kadastraal bekend sectie F nummer 646 in eigendom van de gemeente), is per abuis de bestemming 'Groen' toegekend. Dit perceel is in gebruik als landbouwperceel en de bestemming is gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'.
- Aan het perceel met adres Weelweg 7 in Scharendijke (oranje op onderstaande luchtfoto - kadastraal bekend F nummer 106 in eigendom bij Delta) met trafo, is per abuis de bestemming 'Groen' toegekend. De bestemming is gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'nutsvoorziening'. Dit is in overeenstemming met vergelijkbare locaties in het plangebied.



Locatie Weelweg, Scharendijke

- Na inventarisatie is gebleken dat in Scharendijke drie locaties met de bestemming 'Horeca' zijn waar of een deel van het gebouw ingericht is als woning (Dorpsstraat 1-3 in Scharendijke) of een deel van het gebouw op korte termijn bewoonbaar wordt gemaakt (Dorpsstraat 8 en 12 in Scharendijke). Om de vigerende mogelijkheid om hier te kunnen wonen te handhaven, wordt ter plaatse op de verbeelding de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Op adres Dorpsstraat 8 en 12 in Scharendijke wordt ook de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied-2' toegevoegd, mocht het gebouw niet op korte termijn bewoonbaar worden gemaakt.
- Na inventarisatie is gebleken dat op adres Dijkstraat 28 in Scharendijke (een deel van) het gebouw op korte termijn bewoonbaar wordt gemaakt. Om de vigerende mogelijkheid om hier te kunnen wonen te handhaven, wordt ter plaatse op de verbeelding de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Daarnaast wordt ook de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied-4' toegevoegd, mocht het gebouw niet op korte termijn bewoonbaar worden gemaakt.
- Na inventarisatie van de bedrijfslocaties in het plangebied is gebleken dat op twee adressen waarvan aangenomen werd dat er geen bedrijf meer gevestigd is, nog wel een bedrijf gevestigd is of op korte termijn gevestigd wordt. De verbeelding wordt ter plaatse van die adressen als volgt gewijzigd:
 - Weelweg 10, Kerkwerve: bestemming 'Wonen' wordt bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' en een bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bebouwde kommen KNES (2006)
 - Dijkstraat 1-3, Scharendijke: bestemming 'Wonen' wordt bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' en een bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Scharendijke (2010)
- Op het perceel naast Dijkstraat nummer 19 is de aanduiding 'bouwbedrijf' gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'.
- Na inventarisatie is gebleken dat de aanwezige oppervlakte aan bebouwing op voormalige bedrijfslocaties verkeerd is ingemeten, de correcte oppervlaktes worden op de verbeelding verwerkt. Het gaat om de volgende adressen:
 - Zandweg 7 en 9, Kerkwerve: bestaande oppervlakte aan bijgebouwen buiten bouwaanduidingsvlak is 355m² in plaats van 435m²;
 - Weelweg 1b, Kerkwerve: bestaande oppervlakte aan bijgebouwen buiten bouwaanduidingsvlak is 175m²(40+135) in plaats van 250m². Verder is de bouwaanduiding 'vrijstaand' niet helemaal goed ingetekend. De achtergrens wordt een paar meter naar achter opgeschoven zodat de bestaande aanbouw erbinnen valt.



A-3 Diverse aanpassingen toelichting

- In paragraaf 2.6 is onder het kopje relevantie voor het plangebied - onder punt 3 opgenomen wat er uit de inventarisatie van locaties met een flexibele bestemming waarbinnen wonen is toegestaan, is gekomen;
- In hoofdstuk 3 zijn foto's met daarop alle rijksmonumenten in het plangebied toegevoegd;
- In paragraaf 6.3.3 is een nadere toelichting gegeven over het onderzoek dat benodigd is indien middels een afwijkingsbevoegdheid medewerking wordt verleend aan een grotere hoogte van een bouwwerk dan volgens de aanduiding 'bouwhoogte molenbiotop (m)' is toegestaan.
- In de bijlage is een aangepast akoestisch onderzoek opgenomen, in de eerdere versie was de Stoofweg niet meegenomen in het onderzoek, dit is nu wel gedaan.