

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' heeft van 24 oktober 2016 tot en met 5 december 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode heeft iedereen bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan.

Er zijn 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. Deze zienswijzen zijn, mits ontvankelijk, als zienswijzen aangemerkt en na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het gemeentebestuur het bestemmingsplan heeft aangepast. Tenslotte is er een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. Zienswijzen

De volgende reclamanten hebben een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend:

1. Reclamant, Platteweg 9, 4322 BD Scharendijke;
2. Reclamant, Jachtlaan 1, 4322 EE Scharendijke.

Daarnaast hebben de provincie Zeeland en de Veiligheidsregio de gemeente laten weten dat zij geen opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingsplan

3. Ontvankelijkheid

De ontvangen zienswijzen zijn in de periode van 24 oktober 2016 tot en met 5 december 2016 ingediend, zodat de ingekomen zienswijzen tijdig ontvangen en dus ontvankelijk zijn.

4. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Z-1 Reclamant Platteweg 9, 4322 BD Scharendijke

Ingekomen: 4 november 2016

Samenvatting zienswijze

1. De huidige bestemming 'Horeca' op adres Platteweg 9 in Scharendijke biedt mogelijkheden voor de vestiging van lichte en middelzware horeca waarbij door effectuering van de mogelijkheden de nodige hinder voor omwonenden veroorzaakt kan worden.
2. De huidige gebruikssituatie is dat het voormalige café sinds enkele jaren niet meer in gebruik is en dat de eigenaren van het pand op de bovenverdieping wonen. Pogingen om het pand tegen een acceptabele huursom te verhuren zijn vooralsnog vruchteloos gebleken. Enerzijds door gebrek aan vraag vanuit de markt, anderzijds door terughoudend financieringsbeleid bij banken.
3. De eigenaar van het pand op Platteweg 9 is tevens exploitant van een autohandel, in- en verkoop van gebruikte auto's. Hiervoor wordt op de Kuijerdamsweg 31 in Ellemeet een loods gehuurd die nagenoeg uitsluitend voor autohandel en als showroom in gebruik is.
4. Vanwege gewenste kostenbesparing is het verzoek aan de gemeenteraad om de autohandel te mogen verplaatsen naar adres Platteweg 9 in Scharendijke. Dit verzoek is eerder gedaan bij de gemeente en toen afgewezen vanwege strijd met het bestemmingsplan. Graag standpunt heroverwegen. Dit standpunt is buitengewoon teleurstellend en heeft daarnaast aanzienlijke financiële consequenties.
5. Gewenste activiteiten op Platteweg 9 zijn detailhandel in 2^e hands auto's zonder uitvoering van reparatiewerkzaamheden, waarbij uitstalling zodanig is dat er geen parkeerdruk op de Platteweg ontstaat. Openingstijden door de week van 11 – 17u en op zaterdag van 10-17u. Zondag's gesloten.
 - a. Omzetting naar detailhandel in 2^e hands auto's is vanuit planologisch oogpunt een wenselijke ontwikkeling omdat feitelijk gebruik, openingstijden, hinder, overlast en dergelijk de voorkeur verdient boven de huidige horeca bestemming.
 - b. Er is sprake van een verbetering voor de woonomgeving omdat de geluidsuitstraling na vestiging van de gewenste detailhandelsfunctie vele malen minder is dan de geluidsuitstraling horende bij de huidige toegestane horecafunctie.
 - c. Er is geen sprake van visuele hinder omdat in de huidige situatie ook de nodige auto's op het terrein zouden parkeren en het parkeren van auto's van een autohandel feitelijk niet verschilt van parkeren bij een horecabedrijf. Daarbij is er nu al een afscherming rondom door bergingen/schuren/poorten (zijde Kabbelaarsbank) en garages (zijde Middelplaatsstraat). Reclamant is voornemens om deze zijden nog van een nette schutting te voorzien.

Beantwoording

Voor de beeldvorming allereerst een foto van de omgeving Platteweg 9 in Scharendijke, met in het midden de locatie Platteweg 9.



Een luchtfoto van de locatie Platteweg met rood gearceerd het terrein en gebouw waar het om gaat



Totale terrein (640m²)

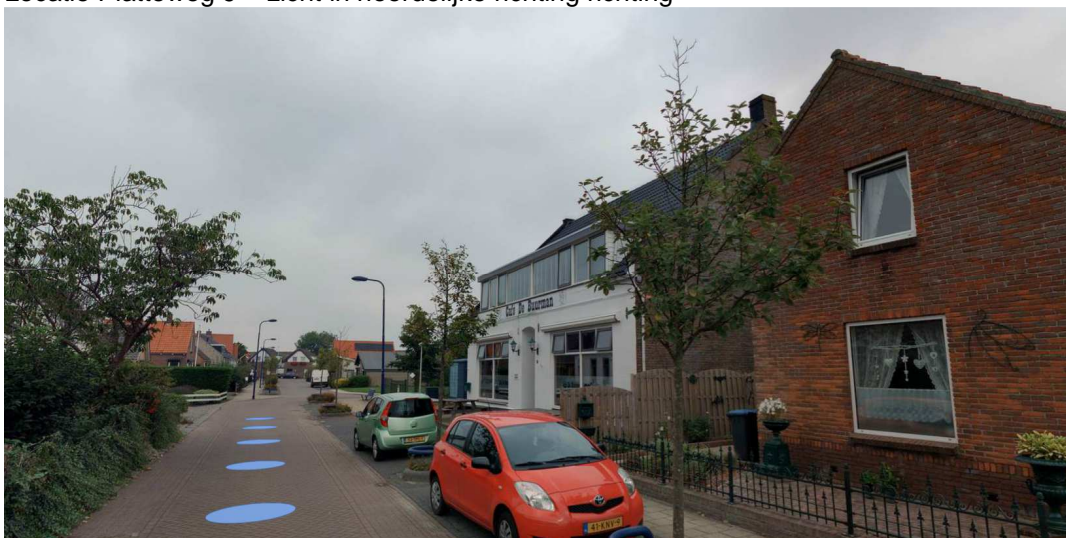


Huidige gebouw (225m²)

Locatie Platteweg 9 – zicht in zuidelijke richting



Locatie Platteweg 9 – zicht in noordelijke richting



1. Het nog vigerende bestemmingsplan Scharendijke en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan biedt inderdaad de mogelijkheid voor de vestiging van lichte (categorie 1) en middelzware (categorie 2) horeca. Hiermee is het mogelijk ter plaatse horeca te vestigen die overdag en delen van de nacht geopend zijn en in meer of minder mate overlast voor omwonenden kunnen veroorzaken.
2. Dit nemen wij voor kennisgeving aan.
3. Dit nemen wij voor kennisgeving aan.
4. In 2014 is verzocht om tijdelijk de bestemming te wijzigen zodat het mogelijk werd om ter plaatse een autohandel te vestigen door de benedenverdieping (voormalig café) om te vormen tot een kleine showroom en ook op het buitenterrein auto's te presenteren. Toen is geoordeeld dat een dergelijk bedrijf volgens de 'Handreiking Bedrijven- en milieuzonering' behoort tot een categorie 2 bedrijf waarbij de afstand tot woningen minimaal 30 meter moet bedragen. Omdat hier niet aan werd voldaan, is het verzoek afgewezen.
5. In de zienswijze stelt u dat een autohandel zonder uitvoering van reparatiewerkzaamheden de voorkeur geniet boven de exploitatie van een horecagelegenheid. Wij gaan hierna op de diverse aspecten in en nemen daarin uw argumentatie mee.
 - a. Milieuzonering. De milieuzonering van de voorgestelde autohandel is zwaarder dan een horecavestiging. Alle ter plaatse toegestane horeca activiteiten vallen in de 'Handreiking Bedrijven- en milieuzonering' in milieucategorie 1. De voorgestelde detailhandel in auto's zonder reparatiewerkzaamheden wordt niet expliciet als activiteit benoemd in de 'Handreiking' maar kan beschouwd worden als zijnde milieucategorie 2. In 2014 zijn wij uitgegaan van ligging in een rustige woonwijk. Wij delen uw mening dat de locatie Platteweg 9 aangemerkt kan worden als gemengd gebied vanwege de aanwezigheid van andere functies/bedrijven naast wonen. Dit is ook als zodanig opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (toelichting paragraaf 4.2.2). De ligging in gemengd gebied betekent dat een autohandel een richtafstand

van 10 meter heeft en een horecavestiging een richtafstand van 0 meter. Aan de richtafstand van 10 meter wordt, ten opzichte van de woningen Platteweg 11 niet voldaan. De afstand tussen de perceelsgrens (en ook de bestemmingsgrens) en de gevel van de woningen Platteweg 11 is ongeveer 2 meter.

Openingstijden. De voorgestelde openingstijden voor de gewenste autohandel zijn gunstiger voor de omgeving dan de mogelijke openingstijden van een in gebruik zijnde horecavestiging.

Verkeersgeneratie. De hoeveelheid autoverkeer is naar verwachting vergelijkbaar. In de CROW zijn kengetallen beschikbaar voor verkeersgeneratie per functie. Voor een café, bar of restaurant op een locatie als Platteweg 9 wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 0 voertuigen/etmaal. In werkelijkheid zal er wel wat autoverkeer zijn als gevolg van de functie. Voor een autohandel zonder reparatiewerkzaamheden zijn geen specifieke gegevens beschikbaar maar dat dit verkeer genereert is duidelijk. Daarbij leidt de knip in werkzaamheden – sec verkoop op Platteweg en reparatiewerkzaamheden en overige werkzaamheden als schoonmaken/wassen en rijklaar maken van de auto's elders – tot extra autobewegingen ten opzichte van de huidige situatie van de autohandel op de locatie Kuijerdamseweg in Ellemeet.

Parkeren. In de zienswijze wordt aangegeven dat de uitgestalde auto's van de autohandel op het eigen terrein worden geparkeerd en dat dit dus geen parkeerdruk voor de omgeving oplevert. Daarnaast moet op eigen terrein ruimte beschikbaar zijn om in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Op een locatie als de Platteweg 9 geldt voor een café of bar een parkeerbehoefte van 6-8 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Voor deze situatie met een vloeroppervlakte van 225m² komt dat neer op 14-18 parkeerplaatsen. Voor een autohandel zonder reparatie is aansluiting gezocht bij de normen voor een kringloopwinkel (rest bebouwde kom – weinig stedelijk gebied). Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van ca. 2 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

Verkeerssituatie Platteweg. De Platteweg is een woonstraat waar een snelheid van 30km/u geldt. Een toename van autoverkeer als gevolg van ingebruikname horecapand of vestiging autohandel leidt niet tot overbelasting van de weg.

- b. Er gelden geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voor een autohandel o.a. als het gaat om geluid van arriverende en vertrekkende bezoekers. Door de directe nabijheid van woningen kan een vestiging van een autohandel niet voldoen aan deze geluidsnormen vanwege het geluid van dichtslaande autoportieren. Zoals u zelf ook stelt, zijn deze geluidsnormen voor geluid van arriverende en vertrekkende bezoekers inclusief geluid van dichtslaande autodeuren bij horeca niet van toepassing. Hoe onbegrijpelijk dit wellicht ook is, is het geluid van dichtslaande autodeuren voor de vestiging van een autohandel wel een beoordelingscriteria en bij een horecavestiging niet.
- c. Visueel verandert het aanzicht van het pand naar dat van een autohandel in plaats van een horecavestiging. Of dit effect heeft op de gevelindeling wordt niet duidelijk in de zienswijze. Verder verandert het aanzicht van het buitenterrein in die zin dat het buitenterrein bij een autohandel ook buiten de openingstijden bezet is met auto's.

Alles overwegende zijn wij van mening dat een autohandel zonder reparatiewerkzaamheden niet beter en ook niet als vergelijkbaar beoordeeld kan worden. Dit komt met name doordat wij niet kunnen motiveren dat er voldaan wordt aan de geldende richtafstanden en geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Wij delen uw mening dat een horecafunctie ter plaatse tot overlast kan leiden. Met de kennis van nu waren er in het verleden wellicht andere keuzen gemaakt, bijvoorbeeld door de bestemming 'Wonen' aan het perceel toe te kennen in plaats van de bestemming 'Horeca'. Voor initiatieven die de situatie ter plaatse verbeteren staan wij ten alle tijden open.

Conclusie

De reactie van reclamanten leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-2 Reclamant Jachtlaan 1, 4322 EE Scharendijke

Ingekomen: 5 december 2016

Samenvatting zienswijze

Het bouwvlak op het perceel Jachtlaan 1 in Scharendijke is veel kleiner dan bouwvlakken van andere woningen in de wijk. De mogelijkheden om de woning uit te breiden zijn daardoor onterecht beperkter dan die van anderen. Doordat de woning vrij ver in de achterste hoek van het perceel ligt, is er nauwelijks bouwvlak meer over. Verzocht wordt de voorgevelrooilijn door te trekken tot de grens van het perceel of 1 van de rooilijnen 4-5 meter op een afstand van de gevel van de woning te situeren.



Het rood gearceerde vlak is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak op perceel Jachtlaan 1

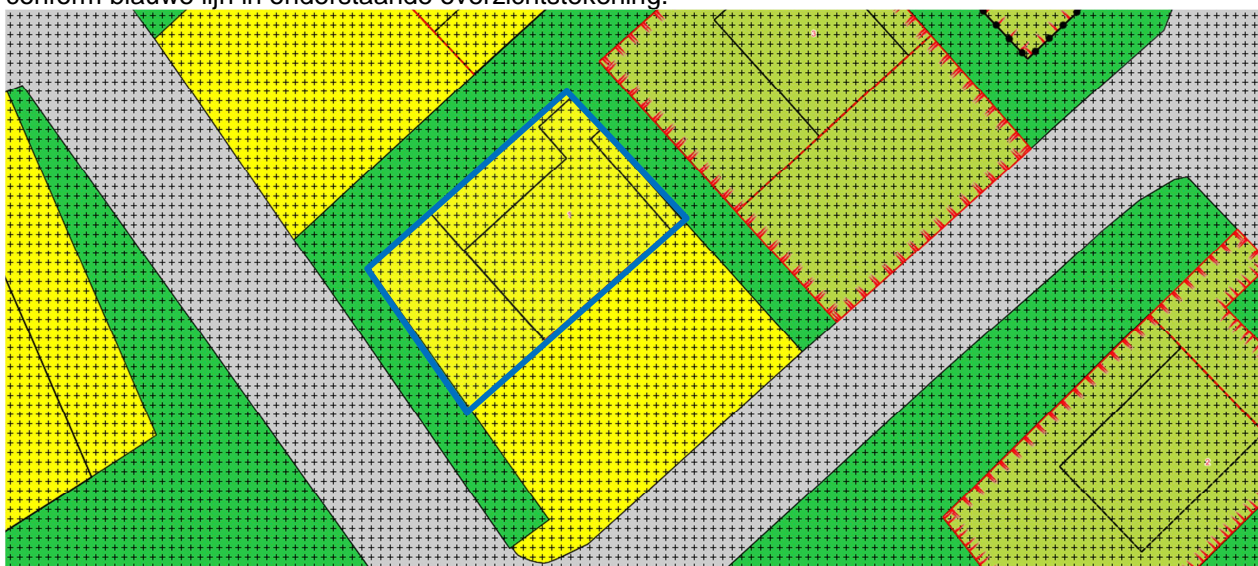


Beantwoording

Het klopt dat dit in tegenstelling tot vergelijkbare locaties op het voormalige zomerhuizenterrein 'Scharendijke' op dit perceel het bouwvlak strak om de bestaande woning is ingetekend. Omdat de woning georiënteerd is op de Jachtlaan, is deze zijde de voorgevel van de woning. Een uitbreiding aan de voorzijde van het perceel vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Een uitbreiding van het bouwvlak richting de Kloosternolstraat is wel mogelijk. Eventuele bebouwing ter plaatse (artikel 'Wonen' sub 2.4) vinden wij passend in het straat- en bebouwingsbeeld en uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt ertoe dat het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' op het perceel van reclamant wordt verruimd richting van de Kloosternolstraat. De begrenzing van het nieuwe bouwvlak is conform blauwe lijn in onderstaande overzichtstekening.



5. Ambtshalve wijzigingen

Hierna volgt een opsomming van de ambtshalve aanpassingen op de toelichting, de regels en de verbeelding. Daarbij zijn ondergeschikte (redactionele) aanpassingen niet specifiek benoemd.

A-1 Aanpassingen in de regels

- Artikel 'Bedrijf' 4.1.1.c is als volgt aangepast: uitsluitend nutsvoorzieningen, *verhardingen en groenvoorzieningen waarbij onder nutsvoorzieningen* in elk geval worden begrepen transformatorhuisje en gasdrukregel- en meetstations.
- Artikel 'Kantoor' is toegevoegd. Dit naar aanleiding van de doorlopen procedure voor adres Deensestraat 1 in Ellemeet.
- Artikel 'Wonen', onterecht is de vigerende wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand – 1' op percelen op voormalige 'zomerhuizerterrein Scharendijke' niet overgenomen. Dit is hersteld.
- Artikel 'Sport', in artikel 16.4.1 wordt verwezen naar 17.2.3. Dit moet 16.2.3 zijn. Dit is hersteld.
- Artikel 'Sport', in artikel 16.4.1.b is voor de richtafstand foutief 30 meter in plaats van 50 meter opgenomen. Dit is hersteld.

A-2 Aanpassingen op de verbeelding

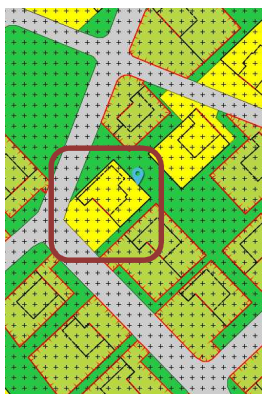
- Verkochte groenstroken: groenstroken die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad verkocht zijn ten dienste van de aangrenzende woning, zijn in het voorliggende plan voorzien van de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. De volgende percelen zijn op dit moment in beeld:
 - Kuijerdamseweg 22 in Ellemeet, 2 strookjes ten oosten van perceel
 - Ingridstraat 19 in Scharendijke, strook ten oosten van perceel
- Kerkwerve, Kerkweg 36: ter plaatse is de begrenzing functieaanduiding bedrijfswoning aangepast zodat het gehele perceel waar de bestemming 'Horeca' op rust, dus ook de bijbehorende tuin, binnen de functieaanduiding valt.
- Noordwelle, Ring naast nummer 1: aanwezige nutsvoorziening heeft hier ten onrechte de bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak en aanduiding 'nutsvoorziening' gekregen. Dit is aangepast naar de bestemming 'Groen' zodat het overeenkomt met de bestaande planologische regeling en overeen komt met vergelijkbare gevallen in het plangebied.
- Noordwelle, Smidsweg 9: op 1 november 2016 is door burgemeester en wethouders besloten de bebouwingmogelijkheden van de voormalige basisschool van Noordwelle te verwijderen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit is verwerkt door ter plaatse van het rode kader op de volgende afbeeldingen geen bouwvlak op te nemen.



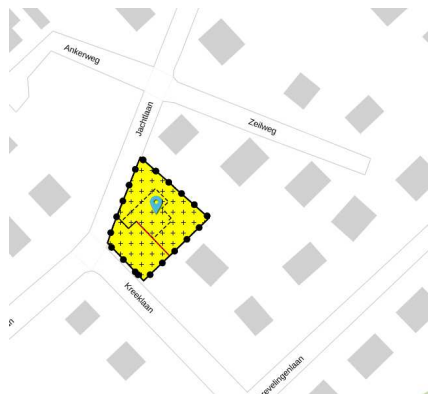
- Noordwelle, Wellandweg 6: ter plaatse is de begrenzing functieaanduiding bedrijfswoning aangepast zodat ook de bijbehorende tuin binnen de functieaanduiding valt.
- Noordwelle, Oude Stoofweg 8: In het vigerende bestemmingsplan KNESS geldt ter plaatse de bestemming 'Wonen' en niet 'garagebox' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan KNESS. Feitelijk staat er een vervallen schuur er is dus sprake van een niet gebruikte bouwtitel. Voor onbenutte bouwtitels geldt het uitgangspunt dat de bouwtitels tot 22 oktober 2025 gehandhaafd worden. Na deze datum worden de nog steeds niet benutte bouwtitels planologisch onmogelijk gemaakt. Op deze locatie is niet conform dit uitgangspunt gehandeld. Dit is hersteld door ter plaatse de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' op te nemen.
- Ellemeet, Deensestraat 1: voor het voormalige schoolgebouw is op 8 juni 2016 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Kantoor'. Daarbij is verder een locatie voor parkeren op eigen terrein overeengekomen. De bestemming is ter plaatse aangepast naar de bestemming 'Kantoor' en ter plaatse van de parkeerplaatsen (blauw omlijnd) een aanduiding 'parkeerterrein'.



- Ellemeet, Deensestraat 11: de bestemming van een smal strookje langs de weg is gewijzigd van Maatschappelijk naar Groen overeenkomstig de huidige functie.
- Scharendijke, Dijkstraat 1-3: onterecht was hier de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-aannemersbedrijf' niet op de verbeelding overgenomen uit het bestemmingsplan Bebouwde kom Scharendijke (2010), dit is hersteld.
- Scharendijke, Kreeklaan 1: voor dit perceel is in 2012 een wijzigingsprocedure doorlopen waarmee de voorheen geldende recreatieve bestemming gewijzigd is naar een woonbestemming. Deze wijziging is niet conform besluit verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Ten onrechte is op het westelijke deel van het perceel geen bestemming 'Wonen' met bouwvlak ingetekend. Dit is hersteld.



Ontwerpbbp KNESS



Wijzigingsplan 2012



Bouwvlak in wijzigingsplan 2012



A-3 Aanpassingen in de toelichting

- Paragraaf 3.3.5. is aangevuld met een toelichting over nutsvoorzieningen in het plangebied en de motivering van de regeling.
- Paragraaf 4.9 is aangevuld. In verband met het in werking treden van de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017 is in de toelichting bij dit bestemmingsplan, naast de toets aan de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet, een toets aan deze wet opgenomen.
- Paragraaf 8.3 is aangevuld.
- Als bijlagen zijn toegevoegd:
 - bijlage 5 antwoordnotitie zienswijzen
 - bijlage 6 vaststellingsbesluit

Conclusie n.a.v. zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

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