

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Weststraat 7/7a, Burgh-Haamstede' heeft van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de zienswijzeprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. Bij de beantwoording is de complete zienswijze betrokken. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het wijzigingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplanplan zijn verwerkt.

Er zijn 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

2. (Individuele) Zienswijzen

ZI-1 Reclamant 1

Zaaknr: 1008396

Samenvatting

1. Bomen en groen

Reclamant geeft aan dat achter haar huis de bouw van een 2 onder 1 kap plaats gaat vinden. De bouw is volgens reclamant 120 m² in oppervlakte en 10 meter hoog. Op het achterliggend plangebied stond eerder een bosschage met bomen die inmiddels gekapt en verwijderd zijn. Reclamant vindt haar uitzicht daardoor drastisch verslechterd en vindt deze kaalslag niet passen in het monumentale dorp. Reclamant vindt dat de groenstrook die ter compensatie/inpassing is aangelegd niet floreert vanwege de waterstand en vindt het daarnaast erg karig.

2. Wateroverlast door hoogteverschil

De woning van reclamant ligt volgens haar flink hoger dan de grond van het plangebied waardoor reclamant vreest voor de toekomstige watersituatie ter plaatse. Ook geeft reclamant aan dat zij verwacht dat het woon en leefklimaat verslechterd vanwege de nieuwe woning. Reclamant vreest dat alle vrijheid, zonlicht en de donkere avonden worden ontnomen door de bouw van de nieuwe woning tot 10 meter hoog. Hierdoor wordt ook gevreesd voor het blijven gebruiken van de door reclamant geplaatste zonnepanelen. Verzoek is het bouwvlak wat meer zuidelijker te schuiven om zodoende het daglicht niet of minder te ontnemen. Reclamant verwacht mede door de hoogteverschillen van de bodem, het huidig gebruik en de toestand van het te bebouwen perceel dat een bodemonderzoek gewenst is. Reclamant 's tuin ligt tussen haar woning en de nieuw te bouwen woning waardoor reclamant vreest geen zon meer te zien in haar tuin en schrijft over 'hoogbouw' die ontstaat met deze ontwikkeling. Destijds bij de bouw van de woningen aan het Domineesbosje waren er ook al (water)problemen volgens reclamant. De Weststraat 11 ligt veel hoger dan het domineesbosje terwijl de tuin van reclamant weer lager ligt dan het domineesbosje. Reclamant is bang dat eerdere werkzaamheden en de nieuw te bouwen woning voor nog meer wateroverlast gaan zorgen rondom haar woning.

3. Eerder verzoek

Reclamant geeft aan eerder voor haar perceel ook een gesprek te hebben gehad met gemeente. Het verzoek betrof toen een extra woning op haar perceel waarbij reclamant het idee heeft dat haar verzoek rigoureus 'van tafel is geveegd'. Reclamant heeft met initiatiefnemer gesproken over de ontwikkeling. Volgens reclamant heeft initiatiefnemer verzocht geen bezwaar te maken tegen zijn plan.

4. Ontwerpbestemmingsplan

Reclamant heeft bij haar zienswijze/brief een bijlage gevoegd. Dit betreft een kopie van de toelichting met daarin opmerkingen opgenomen. Omdat veel opmerkingen van reclamant in de bijlage ter ondersteuning zijn van het voren- en onderstaande worden enkel nieuwe argumenten/zienswijzen uit de bijlage hier samengevat:

- a. Reclamant vindt het bestemmingsplan zoals te vinden is op ruimtelijkeplannen als ontwerp vol staat met foutjes en vindt dat men daardoor op het verkeerde been wordt gezet. Als voorbeeld geeft zij aan dat veel onderschriften bij verbeeldingen in de toelichting niet kloppen waardoor een vertekend beeld kan ontstaan.
- b. Reclamant vindt dat er geen rekening wordt gehouden met het hoogteverschil van de bodem.
- c. Volgens reclamant wordt er een bepaalde parkeerdruk/-overlast geconstateerd en verwacht in Burgh-Haamstede, mede vanwege de herinrichting van het centrum. Reclamant vindt dat parkeren met een parkeervergunning moet worden geregeld.
- d. Reclamant vraagt zich af hoeveel woningen bij of op het perceel waar een monument (in dit geval een woning) staat kunnen worden gebouwd?

5. Verkeer

Het Domineesbosje is een doodlopend straatje met veel wandelaars en fietsers. Er is geen keermogelijkheid voor auto's wat nu al vaak (gevaarlijke) problemen geeft met de vuilniswagen en pakketbezorgers.

6. Riool

Reclamant geeft aan dat het rioleringssysteem bij haar huis niet voldoet en dat aanleg van riool over gemeentegrond eerder op haar kosten werd gedaan. Vraag van reclamant is of Weststraat 7 en 7 a een extra aansluiting op het riool krijgen?

Beantwoording

1. Reclamant motiveert verder niet waarom zij aangeeft dat er een 2 onder 1 kap wordt gebouwd terwijl in de toelichting, regels en verbeelding is opgenomen dat het over de bouw van een vrijstaande woning gaat. In de toelichting is onder andere opgenomen: 'De ruimte rondom de woning wordt als tuin ingericht. Bij de inrichting zal rekening gehouden worden met het versterken van de groenstructuur en de biodiversiteit.' En 'De erfafscheiding aan de beide zijdelingse perceelsgrenzen wordt door middel van groen (haag of gaashekwerk met klimplanten) vormgegeven.' En 'Er worden bomen in de tuin geplant voor schaduwwerking'. Zoals op onderstaande recent gemaakte foto is te zien is er groen tussen de percelen aanwezig. De vraag is daarom waar de kaalslag heeft plaats gevonden. Met de blauwe pijl is vanaf de planlocatie de woning van reclamant (gedeeltelijk) te zien. Reclamant motiveert verder niet waar kaalslag heeft plaats gevonden en waarom dit niet zou passen in een monumentaal dorp. Het klopt dat er zicht zal zijn op de nieuwe woning maar de verwachting is niet dat hierdoor het woon- en leefklimaat (ten nadele) wijzigt voor reclamant. De oppervlakte en hoogte zijn conform het onderliggend bestemmingsplan en passend in het straatbeeld.



2. Er is hoogteverschil enkel niet in die mate dat het voor de watersituatie tot problemen leidt. Per slot van rekening ligt de woning van reclamant hoger en moet de initiatiefnemer in het bestemmingsplan de omgang en verwerking van water verantwoorden voor het lager gelegen plangebied/perceel. Dat heeft initiatiefnemer ook gedaan en er is vanuit het waterschap geen negatieve reactie gekomen. Reactie waterschap: *Het perceel is vooralsnog nog onbebouwd, er vindt met dit plan een toename van het verharde oppervlak plaats. Volgens de tekst in de waterparagraaf met 120m2. Binnen het beheergebied van waterschap Scheldestromen kennen we het principe dat niet wordt afgewenteld op de omgeving. Dit betekent dat voor toename verharding compensatie nodig is in het watersysteem. Voor dit soort uitbreidingen (in verstedelijkt gebied, zonder oppervlaktewater) hebben wij met de gemeente afspraken gemaakt om de benodigde watercompensatie af te kopen via het waterbergingsfonds. We zoeken elders een geschikte locatie op alsnog de compensatie te realiseren.*

Ook is het water gemeentelijk intern getoetst: De gemeente is primair geen grondwaterbeheerder. Grondwaterbeheer op eigen perceel is voor de perceeleigenaar. Als de hoogteligging van de directe omgeving wordt beschouwd, bestaat de kans dat er water van het plangebied naar het lager gelegen perceel kan stromen. Reclamant's achtertuin ligt op een hoogte van ca. NAP+1,80 m terwijl de hoogte van het te ontwikkelen perceel/plangebied op ca. NAP+2,05 m ligt. Het is bij wet verboden om (hemel)water af te wentelen op belende percelen, tenzij dit al van nature zo is. Gezien de ontwikkeling lijkt er geen sprake meer van een natuurlijke situatie waardoor in het bestemmingsplan opgenomen wordt dat bovengrondse afstroming van hemelwater van het te ontwikkelen perceel naar het perceel van reclamant moet worden voorkomen.

Voor wat betreft het ervaren van grondwateroverlast (hoge grondwaterstanden), grenst de achtertuin van reclamant aan een sloot/greppel van het waterschap Scheldestromen. Deze voorziening heeft o.a. als functie het beheersen van de grondwaterstanden in het gebied. Op het moment van schrijven (begin 2024) wordt de onderhoudstoestand en -regime opnieuw beschouwd om na te gaan of de betreffende greppel/sloot correct functioneert. Daarnaast is het zo dat een perceeleigenaar zelf verantwoordelijk is voor de waterhuishouding op eigen perceel. Indien een hoge grondwaterstand problematisch voor reclamant is, is men zelf verantwoordelijk om op eigen perceel hier maatregelen voor te treffen. Desondanks zal in de bestemming wonen een regel worden opgenomen waarin de initiatiefnemer wordt verplicht maatregelen te nemen wanneer bij het afwateren problemen ontstaan.

Het bouwvlak op het perceel is dusdanig neergelegd dat het aansluiting heeft op de directe omgeving, een bepaalde afstand tot perceelsgrenzen heeft en ruimte laat voor de in-uitrit. De bouwhoogte is conform het onderliggend bestemmingsplan en uniform aan de regels die overal in Schouwen-Duiveland gelden.

Verder is als bijlage 1 een bodemonderzoek toegevoegd die sowieso in het vergunningentrajec verplicht is om aan te leveren tezamen met de (bouw)aanvraag.

Voor de overige onderdelen zoals verlies van zonlicht en/of privacy staat het reclamant vrij om tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om planschade te verzoeken bij gemeente.

3. Ieder verzoek dat met een principeverzoek wordt ingediend bij gemeente krijgt eenzelfde behandeling via eerst het toesteam. Binnen het toesteam wordt ambtelijk bepaald of (principe)medewerking kan worden verleend. Als blijkt dat alles binnen wet- en regelgeving en het beleid van gemeente past of te passen is, kan principemedewerking worden verleend. Het eerdere verzoek is overigens niet bekend bij gemeente.
4. Beantwoording per button:
 - a. de toelichting wordt nogmaals nagelopen op incorretheden en zal verbeterd en duidelijker worden daar waar gewenst.
 - b. zoals eerder aangegeven wordt de verantwoording over het water en hoe daarmee om te gaan gegeven in de toelichting. Onder punt 2 hiervoor wordt aangegeven dat een extra voorziening dient te worden aangelegd om eventuele wateroverlast te voorkomen.
 - c. zie hieronder onder punt 5.
 - d. het begrip monument heeft in principe niets te maken met een woonfunctie en ook niet over het aantal wooneenheden in of in de buurt van een monument. Het plangebied is na de procedure geen onderdeel meer van het perceel Weststraat 7 en 7a.
5. Het Domineesbosje wordt met name gebruikt door bestemmingsverkeer. De nieuwe ontwikkeling heeft een zeer beperkte impact op de hoeveelheid (extra) verkeersbewegingen waardoor de impact niet noemenswaardig zal zijn. Er hoeven geen extra maatregelen te worden genomen in het kader van verkeer (en parkeren).
6. Per nieuw (ontwikkelt) perceel krijgt men één aansluiting voor afvalwater en één aansluiting voor hemelwater ook in het Domineesbosje. De nieuwe woning krijgt nieuwe aansluitingen voor het verwerken van het water.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt in de toelichting op onderdelen aangepast en de regels worden als volgt gewijzigd:

Regels worden in artikel 3 'Wonen' Aangevuld met: het is niet toegestaan water bovengronds af te wateren naar de belendende percelen. Wanneer dit toch gebeurt dienen maatregelen getroffen te worden.

ZI-2 Reclamant 2

Zaaknr: 1010675

Samenvatting

1. Reclamant woont aan het Domineesbosje toekomstig tegenover de nieuwe woning. Reclamant verwacht een flinke afname in het woongenot vanwege de afstand tot de nieuw te bouwen woning alsmede door het direct aanzicht op de nieuwe bebouwing.
2. Reclamant verwacht mede daardoor verlies van privacy, aantasting van de veilige woonomgeving en verkeerssituatie.
3. Reclamant vraagt zich verder af welke twee woningen momenteel zijn toegestaan binnen het bouwvlak van Weststraat 7 en 7a.
4. Reclamant merkt verder op dat er foute onderschriften bij verschillende foto's staan in de toelichting van het bestemmingsplan.
5. Reclamant vindt dat bijgebouwen voor dit nieuwe perceel beperkt moet worden qua aantal tot 1 met een max oppervlakte van 40 m2. Verder verzoekt reclamant het bouwvlak meer noordoostelijk te schuiven en de bouwhoogte te beperken en te relateren aan de bouwhoogte van de woning van reclamant. Reclamant doet een voorstel tot type bouw. Reclamant geeft meermaals in de brief aan de bouwhoogte te hoog te vinden met het verzoek deze aan te passen. Hierbij is bijvoorbeeld ook de hoogte van de erfafscheiding betrokken.
6. Vanwege de verkeersveiligheid en herstel en behoud van groen verzoekt reclamant de in-/uitrit van de nieuw te bouwen woning meer westelijk aan te leggen. Reclamant doet enkele verkeer- en parkeervoorstellen voor het Domineesbosje en het in te richten (door gemeente) en op te nemen in het gemeentelijk wegenplan als 'Woonerf'. Reclamant geeft meermaals in de zienswijze het belang aan voor het behoud van het bestaand groen. Verder wordt verzocht de verkeerssituatie goed in beeld te brengen. Verder wordt door reclamant geschreven: Wateroverlast; het gebied is gevoelig voor neerslag. Ontwatering is niet optimaal!

Beantwoording

1. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot toekenning van planschade in te dienen, wanneer hij/zij van mening is dat er sprake is van minder privacy van zijn/haar woning.
2. Zie onder 1 'Beantwoording reclamant 2' en onder punt 5 'Beantwoording reclamant 1'. Aanvullend: Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de toelichting staat onder andere: 'Een (vergunningsvrije) aanbouw moet minimaal 5 meter uit de voorgevellijn komen te liggen, zodat er voldoende ruimte over blijft om minimaal twee auto's op de inrit te kunnen parkeren.' En:

Functies	parkeernorm (weinig stedelijk/ rest bebouwde kom)	Aandeel bezoekers
Woning duur	2,7 per woning (maximum)	waarvan 0,3 per woning
De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door bij de vrijstaande woning op eigen erf drie parkeerplaatsen aan te leggen, zodat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Bij uitwerking van het bouwplan dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm. In artikel 10.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd		

Qua verkeer is als volgt opgenomen: 'Het nieuwe woonperceel wordt ontsloten op een bestaande uitrit op het Domineesbosje. Deze weg is ingericht als een 30 km/uur gebied. Via de Burghseweg is in zuidwestelijke richting de N57 bereikbaar richting Middelburg en Rotterdam.'

Reclamant motiveert verder niet waarom er 'aantasting van de veilige woonomgeving' gaat plaats vinden met de bouw van de woning.

3. Binnen het als 'Centrum' bestemd perceel aan de Weststraat 7 en 7a geldt: 'ter plaatse van de aanduiding 'wonen'; tevens voor het wonen in woningen' en 'ter plaatse van de aanduiding 'wonen'; tevens voor het wonen in woningen'. Voor de locatie Weststraat 7 geldt op de verbeelding het volgende: 'Maatvoeringen (1)-maximum aantal wooneenheden:2'.
4. De in de toelichting opgenomen foto's van de omgeving zullen bezien worden op foute onderschriften en daar waar nodig aangepast/verbeterd worden. Aanvullend: zie verder onder punt 4 sub a 'Beantwoording reclamant 1'.
5. Het woonkavel wordt qua bestemming niet anders dan de woonbestemming zoals is opgenomen in het onderliggend plan 'Burg-Haamstede'. Er is ook geen reden af te wijken van de uniforme regeling die geldt voor woningen en bijgebouwen. In het bestemmingsplan in de regels is onder 3.2.4 de standaardregeling opgenomen voor onder andere bijbehorende bouwwerken. In het onderhavige plan worden de regelingen 1 op 1 overgenomen. In het plan Burgh-Haamstede is als volgt opgenomen: 'de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte. Indien geen maatvoering is aangegeven geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter;' De oppervlakte van bouwwerken wordt ook 1 op 1 geconformeerd aan het moederplan.
6. Het beoordelen van aanvragen voor een inrit staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Aanvragen worden getoetst aan beleidsregels die hierover zijn vastgesteld: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-188541.html> Aanvullend: zie verder onder punt 5 'Beantwoording reclamant 1'.

Algemeen: na een principeverzoek volgt vanuit de ambtelijke toets en het besluit van college principemedewerking. Hiermee wordt een positieve grondhouding aangenomen inzake de ontwikkeling. Dit kan omdat de ontwikkeling in te passen is of past binnen de beleidsregels van gemeente en waarbij het aanpassen van het onderliggend bestemmingsplan/omgevingsplan meestal voorwaarde is om later de vergunning te kunnen verlenen. In de procedure kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht en kunnen ambtelijke wijzigingen worden doorgevoerd. Ook worden zienswijzen zoals van deze reclamant meegewogen in de procedure.

Conclusie

De toelichting wordt hier en daar verduidelijkt, met foto's en tekst.

3. Aanpassingen regels en verbeelding naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

de regels worden als volgt gewijzigd: artikel 3 'Wonen' Aangevuld met: het is niet toegestaan water bovengronds af te wateren naar de belendende percelen. Wanneer dit toch gebeurt dienen maatregelen getroffen te worden.

4. Ambtshalve wijzigingen

n.v.t.