

Antwoordnotitie omgevingsvergunning Kuijerdamseweg Scharendijke

Zaaknummer 971639

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1 (zaaknummer 1127690)	4
2.2	Zienswijze 2 (zaaknummer 1144225)	5
2.3	Zienswijze 3 (zaaknummer 1146334)	7
2.4	Zienswijze 4 (zaaknummer 1152743)	9
2.5	Zienswijze 5 (zaaknummer 1155562)	12
2.6	Zienswijze 6 (zaaknummer 1155733)	14
2.7	Zienswijze 7 (zaaknummer 1156785)	17
3.	Aanpassingen	17
4.	Bijlagen	20

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen (en de bijbehorende stukken) voor het realiseren van een woning aan de Kuijerdamseweg (perceel Middenschouwen, sectie A, nummer 483) hebben ter inzage gelegen.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de terinzagelegging. Er zijn 7 zienswijzen ingediend, allen binnen de termijn en ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording en conclusie voorzien.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 (zaaknummer 1127690)

Samenvatting	Beantwoording
Het plan voldoet niet aan de kaders uit de woonvisie.	Uit de zienswijze blijkt niet waarom het plan niet voldoet aan de woonvisie. Er wordt een woning toegevoegd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Scharendijke. Aan één zijde van het perceel liggen al een aantal woningen. Zeeland en ook de gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan het woonbeleid.
Er komt extra verkeer, terwijl de gemeente eerder heeft aangegeven de Kuijerdamseweg te willen ontlasten van verkeer.	Bij het besluiten op omgevingsvergunningen wordt een afweging gemaakt tussen verschillende aspecten. Het plan ziet op het realiseren van één enkele woning en hierdoor is sprake van een relatief zeer beperkte toevoeging van verkeersbewegingen. Het college van burgemeester en wethouders vindt het in dit geval zwaarder wegen dat in tijden van woningnood een woning wordt toegevoegd dan de beperkte toename van verkeer door het toestaan van 1 woning, wat voor eventuele overlast zou kunnen zorgen.
De woning komt op zeer korte afstand van de burens en hiermee wordt gebouwd op plekken die daar niet geschikt voor zijn.	De initiatiefnemer heeft het bouwplan aangepast, waardoor de woning op 3 meter van de erfgrs komt te staan. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan: 'bestemmingsplan Recreatieterreinen' wordt een afstand van 3 meter voorgeschreven tussen hoofdgebouwen. Dit geldt voor bestaande woningen. De nieuw te bouwen woning voldoet hier dus ook aan. Wij verkiezen inbreiding (in bestaande kernen) boven uitbreiding van kernen. De opvulling van een 'gat' in het straatbeeld met een woning is daarom passend in ons beleid.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Het bouwplan is aangepast, waardoor er een grotere afstand tussen bestaande gebouwen ontstaat.

2.2 Zienswijze 2 (zaaknummer 1144225)

Samenvatting	Beantwoording
De aanvraag past niet in het bestemmingsplan, de bestemming is "recreatieterreinen"	De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen'. Het perceel heeft hierin de bestemming Wonen. Er is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse. Daarom is een woning niet zondermeer toegestaan. Daarom is een aanvraag omgevingsvergunning met uitgebreide procedure ingediend. Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.
Er is in het bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen voor deze woning	Het klopt dat er geen bouwvlak is opgenomen. Er is ook geen bouwaanduiding opgenomen, waardoor een woning op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk is. Daarom is een aanvraag omgevingsvergunning met uitgebreide procedure ingediend. Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.
De privacy van de omgeving wordt aangetast	In de bestaande situatie liggen al meerdere percelen in de directe nabijheid van elkaar. Wij begrijpen dat een nieuwe woning op een plek waar voorheen geen mensen verbleven ervaren wordt als inbreuk op de privacy. Het gaat echter om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woning wordt gebouwd op een perceel met een vergelijkbare grote als omliggende percelen. Wij vinden hierom dat door het bouwplan de privacy van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.
De aanvraag voldoet niet aan de woonvisie van Schouwen-Duiveland.	Uit de zienswijze blijkt niet waarom het plan niet voldoet aan de woonvisie. Er wordt een woning toegevoegd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Scharendijke. Aan één zijde van het perceel liggen al een aantal woningen. Zeeland en ook de gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan het woonbeleid.
Afwijken en een omgevingsvergunning verlenen schept een precedent voor diverse andere locaties waardoor aantasting van open en groene structuur plaatsvindt en verkeersintensiteit zal toenemen.	Met het bouwplan wordt op een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied een woning gerealiseerd. Dat is gelet op het woningtekort in de basis een gewenste ontwikkeling. Er is geen sprake van een openbare functie, zoals een parkje. De openheid en/of de groene structuur is niet beschermd in het bestemmingsplan. Aangezien het gaat om één woning is er sprake van een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. Indien er gevallen zijn die exact hetzelfde zijn als voorliggend plan, zullen die in de basis ook positief beoordeeld worden.

Van groot belang (ook voor onze locatie) voor deze locatie en de omliggende percelen is het onderhoud van de waterlopen. Volgens Scheldestromen is dit het enige perceel waarvan nog onderhoud gepleegd kan worden aan de omliggende waterlopen. Scheldestromen stelt dan ook dat het niet mogelijk is om in deze zone een woning te realiseren.	In het plan is een onderhoudsstrook opgenomen, zodat er voldoende ruimte blijft voor onderhoud. Het waterschap Scheldestromen heeft daarnaast ook een benodigde watervergunning verleend. Op basis hiervan achten wij het plan niet op voorhand onuitvoerbaar.
Woningbouw is niet wenselijk binnen 125 meter van het Natura 2000 gebied Grevelingen.	In hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect flora en fauna en natuurbescherming behandeld. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het Natura 2000 gebied te verwachten zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Het bouwplan en de watertoets in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast.
- Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect natuur door middel van een flora en fauna onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

2.3 Zienswijze 3 (zaaknummer 1146334)

Samenvatting	Beantwoording
Het waterschap stelt dat het niet mogelijk is om de woning te realiseren binnen de keurzone van 5 meter en er is geen vergunning.	De initiatiefnemer heeft het bouwplan aangepast waardoor het plan past binnen het beleid van het waterschap. Hiervoor is ook een watervergunning afgegeven.
Het plan voldoet niet aan de kaders uit de woonvisie, omdat er geen sprake is van een structuurversterkende locatie en er wordt geen knelpunt opgelost.	Het klopt dat er met de ontwikkeling geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Het plan levert wel een bijdrage aan het tegengaan van de woningnood door het toevoegen van een woning. Uit de afspraken gemaakt tussen de provincie en de gemeente die zijn vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 blijkt dat er een groot tekort is aan woningen op Schouwen-Duiveland. Het plan past daarom in ons woonbeleid.
Het perceel is niet gesplitst van Kuijerdamseweg 68 waar al een woning aanwezig is en er is geen bouwvlak opgenomen op het perceel.	Kadastraal gezien is het perceel wel gesplitst. De locatie heeft een eigen kadastraal nummer(Middenschouwen, sectie A, nummer 483) en een andere eigenaar dan omliggende percelen. Het klopt dat er geen bouwvlak is opgenomen. Hierom is een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan.
De gemeente heeft zelf in eerder besluit een negatieve grondhouding aangenomen.	In het collegebesluit waarnaar wordt verwezen was ambtelijk een negatief advies opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft hier van afgeweken en besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor het bouwplan. Zoals hierboven is vermeld, is er een groot tekort aan woningen in de gemeente. Daarom is besloten om toch medewerking te verlenen.
Er wordt een precedent geschapen als medewerking wordt verleend aan deze omgevingsvergunning.	Met het bouwplan wordt op een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied een woning gerealiseerd. Dat is gelet op het woningtekort in de basis een gewenste ontwikkeling. Indien er gevallen zijn die exact hetzelfde zijn als voorliggend plan zullen die in de basis, met het huidige woonbeleid, ook positief beoordeeld worden.
Het plan is strijdig met het bestemmingsplan. In februari 2022 is een aanvraag gedaan voor het splitsen van het perceel en deze is afgekeurd door de gemeente.	Het klopt dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Hierom is een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure ingediend. Zoals hierboven omschreven heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor het plan en is het niet afgekeurd.
Het perceel ligt binnen 120 meter van het Natura 2000 gebied.	In hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect flora en fauna en natuurbescherming behandeld. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd.

	Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het Natura 2000 gebied te verwachten zijn.
De privacy van de omgeving wordt aangetast.	In de bestaande situatie liggen al meerdere percelen in de directe nabijheid van elkaar. Wij begrijpen dat een nieuwe woning op een plek waar voorheen geen mensen verbleven ervaren wordt als inbreuk op de privacy. Het gaat echter om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woning wordt gebouwd op een perceel met een vergelijkbare grote als omliggende percelen. Wij vinden hierom dat door het bouwplan de privacy van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.
In de bestaande situatie liggen al meerdere percelen in de directe nabijheid van elkaar. Wij begrijpen dat een nieuwe woning op een plek waar voorheen geen mensen verbleven ervaren wordt als inbreuk op de privacy. Het gaat echter om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woning wordt gebouwd op een perceel met een vergelijkbare grote als omliggende percelen. Wij vinden hierom dat door het bouwplan de privacy van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.	Er kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade worden gedaan . Dit is een aparte procedure en hieruit zal moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot deze daling is. Dat er mogelijk schade geclaimd kan worden is geen reden om anders te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning.
Op ons perceel hebben wij nu al regelmatig last van wateroverlast en dit zal in de toekomst alleen maar heftiger worden. Een verstopte keurzone van de leggers van het betreffende perceel zal dit erger maken, aangezien deze niet uitgebaggerd kunnen worden.	De initiatiefnemer heeft het bouwplan aangepast waardoor het plan past binnen het beleid van het waterschap. Hiervoor is ook een watervergunning afgegeven.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Het bouwplan en de watertoets in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast.
- Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect natuur door middel van een flora en fauna onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Zienswijze 4 (zaaknummer 1152743)

Samenvatting	Beantwoording
Het plan past niet in het bestemmingsplan, omdat een bouwvlak ontbreekt.	Het klopt dat er geen bouwvlak is opgenomen. Er is ook geen bouwaanduiding opgenomen, waardoor een woning op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk is. Daarom is een aanvraag omgevingsvergunning met uitgebreide procedure ingediend. Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.
Eerder is een principeverzoek ingediend voor dit plan en dit is toen afgewezen door de gemeente. De splitsing heeft nooit plaatsgevonden en het perceel is één met de Kuijerdamseweg 68 waar al een woning staat.	In het principeverzoek waarnaar wordt verwezen was ambtelijk een negatief advies opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft hier van afgeweken en besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor het bouwplan. Zoals hierboven is vermeld, is er een groot tekort aan woningen in de gemeente. Daarom is besloten om toch medewerking te verlenen. Kadastraal gezien is het perceel wel gesplitst. De locatie heeft een eigen kadastraal nummer (Middenschouwen, sectie A, nummer 483) en een andere eigenaar dan omliggende percelen. Het klopt dat er geen bouwvlak is opgenomen. Hierom is een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan.
De privacy van de omgeving wordt met het plan aangetast. Dit kan ook grote gevolgen hebben voor de verhuur van vakantiewoningen op het terrein Het Baken. Een privaatrechtelijke belemmering is evident en het bouwplan is in strijd met het burgerlijke recht (burenrecht). De omgevingsvergunning kan hierom niet verleend worden.	<p>In de bestaande situatie liggen al meerdere percelen in de directe nabijheid van elkaar. Wij begrijpen dat een nieuwe woning op een plek waar voorheen geen mensen verbleven ervaren wordt als inbreuk op de privacy. Het gaat echter om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woning wordt gebouwd op een perceel met een vergelijkbare grote als omliggende percelen. Wij vinden hierom dat door het bouwplan de privacy van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.</p> <p>Uit de zienswijze blijkt niet waarom het plan in strijd is met het burenrecht. De gemeente ziet die strijdigheid niet en daarom is volgens ons geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.</p>
Het plan voldoet niet aan de kaders uit de woonvisie. Dit heeft de gemeente zelf getoetst. Er wordt niet voldaan aan de volgende punten: 1) het betreft het splitsen van een perceel, nieuwbouw is niet mogelijk omdat er al een woning op het perceel staat. 2) het betreft geen structuurversterkende locatie, er wordt geen invulling gegeven aan een vrijgevalle locatie in een kern of nieuwe invulling aan een beeldbepalend pand.	Het klopt dat er met de ontwikkeling geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Het plan levert wel een bijdrage aan het tegengaan van de woningnood door het toevoegen van een woning. Uit de afspraken gemaakt tussen de provincie en de gemeente die zijn vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 blijkt dat er een groot tekort is aan woningen op Schouwen-Duiveland. Het plan past daarom in ons woonbeleid.

3) Er wordt geen ruimtelijk knelpunt opgelost op de beoogde locatie. Het toevoegen van een woning lost ook geen knelpunt op.	
Er is sprake van precedentwerking. Gelijksortige aanvragen uit het verleden die zijn afgewezen op gelijke gronden zullen moeten worden herzien. Toekomstige, vergelijkbare aanvragen moeten worden goedgekeurd. Dit is gelet op de rustige buurt op korte afstand van het Natura 200 gebied niet wenselijk. De gemeente heeft het verzoek eerder afgekeurd.	Met het bouwplan wordt op een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied een woning gerealiseerd. Dat is gelet op het woningtekort in de basis een gewenste ontwikkeling. Indien er gevallen zijn die exact hetzelfde zijn als voorliggend plan zullen die in de basis ook positief beoordeeld worden. In hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect flora en fauna en natuurbescherming behandeld. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het Natura 2000 gebied te verwachten zijn.
Het perceel grenst direct aan het bungalowpark 'Het Bakken'. Dit park valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De gemeente hanteert een afstand van 30 meter tussen recreatieterreinen en woningen. Het betreffende perceel grenst direct aan het bungalowpark, waardoor de 30 meter afstand niet nageleefd kan worden.	Het klopt dat niet voldaan wordt aan de afstand van 30 meter tussen de beoogde woning en het bungalowpark. Van de richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden. Naast de beoogde woning bevinden zich reeds bestaande woningen. De afstand van deze woningen tot het bungalowpark is circa 14 meter. Het bungalowpark dient in haar bedrijfsvoering al reeds rekening te houden met deze woningen. De nieuwe woning zorgt daarom niet voor een extra belemmering.
In de aanvraag staat dat de woning gedraaid kan worden, maar dit is niet wenselijk voor een positieve grondhouding van de gemeente en de commissie ruimtelijke kwaliteit op basis van een passend straatbeeld. Ook zou deze situatie voor de privacy van ons perceel voor vele bezwaren zorgen en ontstaat een directe inkijk op het zwembad in de tuin van een omliggend perceel.	In de aanvraag staat dat bij bezwaar de woning gedraaid zou kunnen worden. Dit is dus een mogelijke optie als dat wenselijk zou zijn. Blijkbaar wordt dit niet wenselijk geacht. De vergunning wordt verleend voor een vaste situering. Daar mag niet van worden afgeweken.
Er staan een aantal onjuistheden in de stukken die onderdeel maken van de aanvraag: 1) Er wordt geen rekening gehouden met de afstand van 3 meter tot de erfgrans. Op de bouwtekeningen staat een afstand van 1,5 meter. 2) Er zou toestemming zijn geweest van het waterschap. 3) het plan is op een andere afstand van het Natura2000-gebied gelegen.	Inmiddels is het bouwplan aangepast zodat wel een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens wordt gehanteerd. Ook is het waterschap na flink wat aanpassingen aan het bouwplan akkoord gegaan. De watervergunning is verleend. Het plan is inderdaad op een afstand van circa 103 meter van het Natura2000-gebied gelegen. Dit zal worden aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. Ons is geen regel bekend dat het gebruikelijk is dat bij een afstand binnen de 500 meter van een Natura2000-gebied geen vergunning worden verleend als deze in strijd zijn met het bestemmingsplan. eventueel overlast van bouwverkeer moet geduld worden; daarop kan een omgevingsvergunning niet worden geweigerd. Bij het besluiten op omgevingsvergunningen wordt een afweging gemaakt tussen verschillende aspecten. Het plan ziet op het realiseren van één enkele woning en hierdoor is sprake van een relatief zeer beperkte toevoeging van verkeersbewegingen.

	Het college van burgemeester en wethouders vindt het in dit geval zwaarder wegen dat in tijden van woningnood een woning wordt toegevoegd dan de beperkte toename van verkeer door het toestaan van 1 woning wat voor eventuele overlast zou kunnen zorgen.
--	---

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Het bouwplan en is aangepast.
- Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect natuur door middel van een flora en fauna onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

2.5 Zienswijze 5 (zaaknummer 1155562)

Samenvatting	Beantwoording
Er is in het bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen voor deze woning. De afstand tot de naastgelegen woning is minder dan 3 meter.	Het klopt dat er strijd is met het bestemmingsplan. Er is geen bouwvlak is opgenomen. Er is ook geen bouwaanduiding opgenomen, waardoor een woning op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk is. Daarom is een aanvraag omgevingsvergunning met uitgebreide procedure ingediend. Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft het bouwplan aangepast, waardoor de woning op 3 meter van de erfgrans komt te staan. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan: 'bestemmingsplan Recreatieterreinen' wordt een afstand van 3 meter voorgeschreven tussen hoofdgebouwen. Dit geldt voor bestaande woningen. De nieuw te bouwen woning voldoet hier dus ook aan.
Het plan voldoet niet aan de Woonvisie.	Uit de zienswijze blijkt niet waarom het plan niet voldoet aan de woonvisie. Er wordt een woning toegevoegd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Scharendijke. Aan één zijde van het perceel liggen al een aantal woningen. Zeeland en ook de gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan het woonbeleid.
Er is een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk.	Er zal opnieuw een voorstel richting de raad gaan om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiervan zal de antwoordnotitie van de ingediende zienswijzen ook onderdeel zijn.
Het plan voldoet niet aan de Welstandsnota 2023. Ook is onduidelijk of er wel een positief advies is afgegeven door de commissie ruimtelijke kwaliteit.	Het eerste advies is een zogenaamd stempeladvies en is daarom verder niet onderbouwd. Naar aanleiding van de zienswijze is een geschreven advies ontvangen van de Commissie ruimtelijke kwaliteit.
Het perceel is nu grasland waar ook beschermde dieren kunnen voorkomen. Er heeft geen quickscan plaatsgevonden. Het plan is dicht op het Natura2000-gebied gelegen dan is vermeld in de ruimtelijke onderbouwing.	In hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect flora en fauna en natuurbescherming behandeld. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het Natura 2000 gebied te verwachten zijn.
Aantasting woon- en leefklimaat	In de bestaande situatie liggen al meerdere percelen in de directe nabijheid van elkaar. Wij begrijpen dat een nieuwe woning op een plek waar voorheen geen mensen verbleven ervaren wordt als een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het gaat echter om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woning wordt gebouwd op een perceel met een vergelijkbare grote als omliggende percelen. Wij vinden hierom dat door het

	bouwplan het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.
Het plan leidt tot een waardedaling van de panden van de burens en tot schade.	Er kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade worden gedaan . Dit is een aparte procedure en hieruit zal moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot deze daling is. Dat er mogelijk schade geclaimd kan worden is geen reden om anders te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning.
Uitweg is te dicht op het perceel.	De uitweg wordt aan de andere zijde van het perceel gesitueerd, zodat de indiener van de zienswijzen minder overlast zal ervaren.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Het bouwplan (inclusief de uitweg) en de watertoets in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast.
- Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect natuur door middel van een flora en fauna onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een geschreven advies uitgebracht.

2.6 Zienswijze 6 (zaaknummer 1155733)

Samenvatting	Beantwoording
Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan.	Het klopt dat er strijd is met het bestemmingsplan. Er is geen bouwvlak is opgenomen. Er is ook geen bouwaanduiding opgenomen, waardoor een woning op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk is. Daarom is een aanvraag omgevingsvergunning met uitgebreide procedure ingediend. Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De initiatnemer heeft het bouwplan aangepast, waardoor de woning op 3 meter van de erfgrens komt te staan. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan: bestemmingsplan Recreatieterreinen wordt een afstand van 3 meter voorgeschreven tussen hoofdgebouwen. Dit geldt voor bestaande woningen. De nieuw te bouwen woning voldoet hier dus ook aan. ook de uitweg is aan de andere zijde van de woning gelegen. Op de bestemming Archeologie mag wel gebouwd worden ten behoeve van andere bestemmingen, zie artikel 23.2.2 onder b van het betreffende bestemmingsplan.
Het plan is in strijd met de Woonvisie 2018-2027.	Het klopt dat er met de ontwikkeling geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Het plan levert wel een bijdrage aan het tegengaan van de woningnood door het toevoegen van een woning. Uit de afspraken gemaakt tussen de provincie en de gemeente die zijn vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 blijkt dat er een groot tekort is aan woningen op Schouwen-Duiveland. Het plan past daarom wel in de woningmarktafspraken.
Er is een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk.	Er zal opnieuw een voorstel richting de raad gaan om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiervan zal de antwoordnotitie van de ingediende zienswijzen ook onderdeel zijn.
Het plan voldoet niet aan de Welstandsnota 2023. Ook is onduidelijk of er wel een positief advies is afgegeven door de commissie ruimtelijke kwaliteit.	Het eerste advies is een zogenaamd stempeladvies en is daarom verder niet onderbouwd. Naar aanleiding van de zienswijze is een geschreven advies ontvangen van de Commissie ruimtelijke kwaliteit.
Het perceel is nu grasland waar ook beschermde dieren kunnen voorkomen. Er heeft geen quickscan plaatsgevonden. Het plan is dichter op het Natura2000-gebied gelegen dan is vermeld in de ruimtelijke onderbouwing.	In hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect flora en fauna en natuurbescherming behandeld. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het Natura 2000 gebied te verwachten zijn.
Er is sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat door de korte afstand tussen het bungalowpark en de beoogde woning.	In de bestaande situatie liggen al meerdere percelen in de directe nabijheid van elkaar. Wij begrijpen dat een nieuwe woning op een

	<p>plek waar voorheen geen mensen verbleven ervaren wordt als een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het gaat echter om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woning wordt gebouwd op een perceel met een vergelijkbare grote als omliggende percelen. Wij vinden hierom dat door het bouwplan het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Overigens is er voor de indiener van de zienswijze geen sprake van een woon- en leefklimaat omdat er niet gewoond en geleefd wordt op zijn eigendom, maar gerecreëerd. Het klopt dat niet voldaan wordt aan de afstand van 30 meter tussen de beoogde woning en het bungalowpark. Van de richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden. Naast de beoogde woning bevinden zich reeds bestaande woningen. De afstand van deze woningen tot het bungalowpark is circa 14 meter. Het bungalowpark dient in haar bedrijfsvoering al reeds rekening te houden met deze woningen. De nieuwe woning zorgt daarom niet voor een extra belemmering.</p>
Het plan leidt tot een waardedaling van de panden van de burens en tot schade.	<p>Er kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade worden gedaan. Dit is een aparte procedure en hieruit zal moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot deze daling is. Dat er mogelijk schade geclaimd kan worden is geen reden om anders te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning.</p>
Uitweg is te dicht op het perceel.	<p>Een uitweg is noodzakelijk om de woning op de openbare weg te laten uitbanen. De uitweg komt op geruime afstand van de recreatiewoning (zo'n 20 meter). Enige overlast is wellicht niet te voorzien maar het belang om een woning te bouwen vinden wij zwaarder wegen dan het belang van de eigenaren van de recreatiewoning door enige overlast van een uitweg.</p>
Het betrokken perceel was toen wij de recreatiewoning in 1986 kochten een aardappelveldje en vrij van bebouwing. Destijds heb ik contact gehad met de gemeente waarop de gemeente heeft aangegeven dat er op de betreffende locatie niet mocht worden gebouwd. Hoe is het mogelijk dat er een heel huis in afwijking van het bestemmingsplan wordt gebouwd?	<p>De tijden veranderen. Door de huidige woningbouwcrisis zullen op meerdere plekken binnen de gemeente woningen moeten worden gebouwd om aan de vraag te kunnen voldoen.</p>

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Het bouwplan is aangepast.
- Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect natuur door middel van een flora en fauna onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een geschreven advies uitgebracht.

2.7 Zienswijze 7 (zaaknummer 1156785)

Samenvatting	Beantwoording
Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan.	Het klopt dat er strijd is met het bestemmingsplan. Er is geen bouwvlak is opgenomen. Er is ook geen bouwaanduiding opgenomen, waardoor een woning op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk is. Daarom is een aanvraag omgevingsvergunning met uitgebreide procedure ingediend. Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft het bouwplan aangepast, waardoor de woning op 3 meter van de erfrens komt te staan. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan: bestemmingsplan Recreatieterreinen wordt een afstand van 3 meter voorgeschreven tussen hoofdgebouwen. Dit geldt voor bestaande woningen. De nieuw te bouwen woning voldoet hier dus ook aan. ook de uitweg is aan de andere zijde van de woning gelegen. Op de bestemming Archeologie mag wel gebouwd worden ten behoeve van andere bestemmingen, zie artikel 23.2.2 onder b. van het betreffende bestemmingsplan.
Het plan voldoet niet aan de Woonvisie.	Uit de zienswijze blijkt niet waarom het plan niet voldoet aan de woonvisie. Er wordt een woning toegevoegd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Scharendijke. Aan één zijde van het perceel liggen al een aantal woningen. Zeeland en ook de gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan het woonbeleid.
Er is een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk.	Er zal opnieuw een voorstel richting de raad gaan om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiervan zal de antwoordnotitie van de ingediende zienswijzen ook onderdeel zijn.
Het plan voldoet niet aan de Welstandsnota 2023. Ook is onduidelijk of er wel een positief advies is afgegeven door de commissie ruimtelijke kwaliteit.	Het eerste advies is een zogenaamd stempeladvies en is daarom verder niet onderbouwd. Naar aanleiding van de zienswijze is een geschreven advies ontvangen van de Commissie ruimtelijke kwaliteit.
Het perceel is nu grasland waar ook beschermde dieren kunnen voorkomen. Er heeft geen quickscan plaatsgevonden. Het plan is dichterbij het Natura2000-gebied gelegen dan is vermeld in de ruimtelijke onderbouwing.	In hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect flora en fauna en natuurbescherming behandeld. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het Natura 2000 gebied te verwachten zijn.
Aantasting woon- en leefklimaat	In de bestaande situatie liggen al meerdere percelen in de directe nabijheid van elkaar. Wij begrijpen dat een nieuwe woning op een plek waar voorheen geen mensen verbleven ervaren wordt als een aantasting van het woon- en leefklimaat.

	<p>Het gaat echter om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woning wordt gebouwd op een perceel met een vergelijkbare grote als omliggende percelen. Wij vinden hierom dat door het bouwplan het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Eventuele overlast tijdens de bouwfase is geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren.</p>
--	---

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect natuur door middel van een flora en fauna onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een geschreven advies uitgebracht.

3. Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende onderdelen aangepast:

- In de ruimtelijke onderbouwing is het woonbeleid nader onderbouwd.
- Het bouwplan is aangepast.
- De uitweg is aangepast.
- De watertoets in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast.
- Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect natuur door middel van een flora en fauna onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een geschreven advies uitgebracht.

4. Bijlagen

4.1 Ruimtelijke onderbouwing

4.2 Aangepast bouwplan

4.3 Geschreven advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit