

GEMEENTE BORSELE

INSPRAAKRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
"Kern Oudelande 2013"

12 oktober 2012

1. Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben bestemmingsplannen een looptijd van 10 jaar. Daarna moeten ze worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" bundelt diverse bestaande bestemmingsplannen die nu voor de kern Oudelande gelden in een geactualiseerd bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" is overwegend een beheersplan. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. De bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van de thans vigerende bestemmingsplannen in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd. Verder wordt een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.

2. Inspraak

2.1 Algemeen

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 16 augustus 2012 tot en met 30 augustus 2012 via de gemeentelijke website www.borsele.nl ter visie gelegen. Tevens was het plan in te zien op het gemeentehuis van Borsele. Op 22 augustus 2012 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het dorps huis D'n Ospit in Oudelande. Tijdens deze bijeenkomst is het voorontwerp bestemmingsplan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Circa 30 belangstellenden hebben de informatiebijeenkomst bijgewoond. Gedurende de inspraakperiode is de gelegenheid geboden om schriftelijke inspraakreacties in te dienen.

2.2 Schriftelijke reacties

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee inspraakreacties ingediend. De brieven vormen een bijlage bij dit rapport. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of de inspraakreacties leiden tot wijziging van het plan.

- Inspreker A
Brief van 31 augustus 2012.

Reactie

1. Insprekers staan positief tegenover de bestemming van het perceel Burgemeester Van Lierestraat 36. De reden is dat zij voornemens zijn om de voormalige dorpswinkel in te richten als galerie voor kunstenaars van binnen en buiten de regio in combinatie met het inrichten van een toeristisch informatiepunt met informatie over het dorp en de omgeving. Eventueel in combinatie met de verkoop van streekprodukten. Het magazijn aan de achterzijde van de winkel zal worden ingericht als kantoor.

Beantwoording

- Het perceel Burgemeester van Lierestraat 36 heeft in het vigerende plan de bestemming: "Centrumvoorzieningen" met de subbestemmingen "detailhandel en dienstverlening" en "kantoren en praktijkruimten". Op basis van de SVBP 2008 krijgt het perceel Burgemeester van Lierestraat 36 in het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" de bestemming "Gemengd". Het voorgenomen gebruik past, met uitzondering van de galerie, binnen de bestemming. Tegen het gebruik als galerie heeft de gemeente geen bezwaar. Door aan de doeleinden omschrijving

Cultuur en Ontspanning toe te voegen kunnen de gronden mede worden gebruikt worden voor een galerie.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot toevoeging "Cultuur en Ontspanning" aan de bestemming "Gemengd".

- Inspreker B
Brief van 11 september 2012.

Reactie

Toelichting

Algemeen

1. Op pagina 7 van de Toelichting wordt gesproken over de gemeente Sluis.
2. De Toelichting is toegeschreven op het vigerende Omgevingsplan 2006-2012. Waarom wordt in de Toelichting geen rekening gehouden met de beleidswijzigingen zoals neergelegd in het toekomstige Omgevingsplan dat door Provinciale staten in het najaar wordt vastgesteld (Omgevingsplan 2012-2018).
3. Eén van de beleidsuitgangspunten is dat de ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd. Toch zijn er maar twee gemengde bestemmingen in de kern. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk via kleinschalige ontwikkelingen aan huis. Ondernemers die bijvoorbeeld detailhandel willen ontwikkelen binnen het dorp krijgen hierdoor weinig mogelijkheden. Past dit binnen de genoemde beleidsuitgangspunten?
4. In de paragraaf Archeologie wordt verwezen naar de maatregelenkaart 1 (Walcheren). Klopt dit wel?
5. Missen in de paragraaf Externe veiligheid niet de kerncentrales Borsele en Doel en andere bedrijven op bedrijventerrein Vlissingen-Oost.
6. Het loonwerkbedrijf aan de Ovezandseweg en het transportbedrijf aan de Wildemanshoekseweg zijn categorie 3 bedrijven waarvoor een minimale afstand geldt van 50 meter tot de omliggende woningen. In de Toelichting wordt geen conclusie getrokken of de beide bedrijven aan deze afstand voldoen.

Ontwikkeling woningbouw Hellenburgstraat

7. De beoogde bestemming voor het perceel Hellenburgstraat wordt in het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013 "agrarisch zonder bebouwing. In de toekomst wordt hier woningbouw voorzien. Het provinciale beleid lijkt steeds meer gericht op het koppelen van nieuwe ontwikkelingen (o.a woningbouw) aan het saneren van bestaande bebouwing. Is het niet verstandiger om de bouw mogelijkheden op het perceel te behouden zodat deze gesaneerd kunnen worden en er ten compensatie medewerking verleend kan worden aan een bouwplan voor twee woningen.

Ontwikkelingen woningbouw/inbreiding

8. In de beleidsuitgangspunten wordt aangegeven dat de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren en het op termijn duurzaam afronden van de kern aan de zuidoostzijde. Toch wordt de ontwikkeling van Tolhoek aan de zuidoostzijde niet meegenomen in het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013".
9. Toegezegd is dat op korte termijn een enquête zal worden uitgezet om de werkelijke interesse in woningbouw te peilen. De inspreker verzoekt om daarbij aan te geven voor welk type woning de inwoners van Oudelande hun interesse kenbaar kunnen maken. Naar verwachting van de inspreker zullen dit starterswoningen zijn.
10. De inspreker wil graag informatie over de planning van de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de VanderBijlparkstraat 2-26.

Ontwikkeling/uitbreiding Traveo

11. Volgens de Toelichting wordt er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze afweging is niet terug te vinden bij Traveo. Wel wordt er een geluidswal aangelegd. Inspreker vraagt zich af of deze geluidswal voldoende is om milieuhinder, in de vorm van overlast van geluid, te voorkomen. Het betreft immers een geluidswal die maar op een klein gedeelte van het terrein wordt aangelegd. Is dit voldoende om geluidsoverlast richting omwonenden terug te brengen alsmede de geluidsoverlast vanwege de verkeersbewegingen.
12. De inspreker mist een integrale afweging van de plannen van Traveo, waarbij alle door het bedrijf in gebruik zijnde locaties worden meegenomen.
13. Alle transportbewegingen vinden plaats via gebruik van de omliggende waterschapswegen. Zijn deze wegen berekend op de verkeersintensiteit met zwaar verkeer.

Regels

14. Artikel 7 Groen. De Toelichting op de bestemming Groen rept over het mogelijk maken op deze bestemming van een JOP. De inspreker is van mening dat dit niet strookt met de bestemmingsomschrijving in artikel 7.1.1. waar een JOP niet wordt genoemd als onderdeel van de bestemming.
15. De inspreker vindt het ongewenst dat het bestemmingsplanmatig mogelijk maken van een JOP zonder verdere procedure mogelijk is. De inspreker stelt voor om een JOP alleen mogelijk te maken middels een procedure (opnemen van een Afwijking).
16. Artikel 1.11 en artikel 13 (achtergevel rooilijn). De inspreker is van mening dat de beschrijvende regeling niet duidelijk is en geeft aan dat het toepassen van figuren hier verduidelijking in kan brengen.
17. In artikel 1 (begrippenlijst) komen veel begrippen voor die niet in de Regels worden genoemd. Dit is onduidelijk.
18. In de Regels worden begrippen gebruikt die niet in de begrippenlijst worden uitgelegd. Bijvoorbeeld Koffietuin. Is dit niet onduidelijk?
19. Artikel 3 (agrarisch): zijn bij de agrarische bedrijven geen dienstwoningen toegestaan.
20. Artikel 5: de voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven maar ook voor een loonwerkbedrijf en een transportbedrijf. Omdat dit geen categorie 2 bedrijven zijn passen ze toch niet binnen de regeling?
21. Artikel 6: op diverse punten in dit artikel wordt verwezen naar artikel 12 ("Water"). Is dit correct?
22. Artikel 13.4.1 onder a: wat moet verstaan worden onder "de huisvesting van personen". Gaat het dan om permanente bewoning? Betekent dit dat de recreatieve verhuur van een bijgebouw wel is toegestaan?
23. Artikel 14: in dit artikel wordt herhaaldelijk verwezen naar artikel 27, maar dit artikel bestaat niet.
24. In artikel 17 missen de kopjes boven de diverse bepalingen. Er staat enkel titel vermeld. Hetzelfde geldt voor artikel 19 en 20.
25. De Staat van Horeca-activiteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten ontbreken bij het ter visie gelegde document.

Beantwoording

Ad1: Per abuis staat vermeld in paragraaf 2.1 van de Toelichting "Sluis". Dit dient "Oudelande" te zijn.

Ad 2 In het voorontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van het (toen)vigerende beleid; namelijk het Omgevingsplan 2006 -2012. In het ontwerp bestemmingsplan zal het beleidskader van het Omgevingsplan 2012-2018 worden meegenomen.

Ad 3: Eén van de beleidsuitgangspunten is om te bevorderen dat de bestaande basisvoorzieningen in de dorpen blijven en het toevoegen van nieuwe voorzieningen wordt gestimuleerd. Hiertoe is een specifieke gebruiksregel opgenomen die naast de bestemming Wonen een “specifieke vorm van wonen-beroep/bedrijf aan huis” en “detailhandel” mogelijk maakt. Daar waar al sprake was van deze specifieke situatie van toegestaan gebruik is een specifieke functieaanduiding opgenomen op de plankaart. Voor toekomstige situaties zijn burgemeester en wethouders bevoegd om door middel van een omgevingsvergunning deze beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen mogelijk te maken. Op basis van ervaring is gebleken dat een vloeroppervlakte van maximaal 40 m² in de meeste gevallen toereikend is. Mocht dit laatste niet zo zijn dan kan, afhankelijk van de specifieke situatie, maatwerk geboden worden. In het bestemmingsplan is op basis van de feitelijke situatie bestemd. Op twee locaties heeft dit geleid tot de bestemming “Gemengd”.

Ad 4: De Zeeuwse bodem is opgebouwd uit verschillende lagen. De namen van de lagen zijn gekozen naar de locatie waar de lagen als eerste zijn aangetroffen. Eén daarvan is de Laag van Walcheren. Deze laag is genoemd naar de plek waar die als eerste is aangetroffen en wordt daardoor ook elders met die naam geïdentificeerd. De Laag van Walcheren komt in het grootste deel van Zeeland voor aan de oppervlakte, maar ook in Zuid-Holland.

Ad 5: De kerncentrales Borsele en Doel vallen onder de Kernenergiewet en worden op basis van dit gegeven niet verder uitgewerkt in de paragraaf Externe Veiligheid. Een verdere uitwerking is aan het bevoegd gezag in deze (Rijksoverheid). De overige bedrijven vallen binnen de veiligheidscontouren van Vlissingen-Oost.

Ad 6: Het bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013 “ is overwegend een beheersgericht plan. Uitgangspunt bij een dergelijk plan is dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Het loonwerkbedrijf aan de Ovezandseweg en het transportbedrijf aan de Wildemanshoekseweg zijn beide bestaande bedrijven. Milieuzonering richt zich op het sturen van nieuwe ontwikkelingen. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (eventueel) op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Overigens maakt, gezien de beantwoording onder nummer 11 en 12, het transportbedrijf aan de Wildemanshoekseweg 7 geen onderdeel meer uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Voor wat betreft het loonwerkbedrijf nog de volgende opmerking. Categorie 1 en 2 bedrijven zijn goed toelaatbaar bij wonen. Bedrijven in een hogere categorie die al van oudsher op een bepaalde locatie gevestigd zijn worden specifiek bestemd om de bestaande rechten van deze bedrijven te waarborgen. Via het milieuspoor wordt vervolgens bewaakt dat deze bedrijven geen ontoelaatbare hinder veroorzaken.

Ontwikkeling woningbouw Hellenburgstraat

Ad 7: De woning aan de Hellenburgstraat 30 is van oorsprong een bedrijfswoning behorende bij het glastuinbedrijf aan de Hellenburgstraat. De eigenaar van de percelen aan de Hellenburgstraat heeft de bedrijfswoning verkocht en de gemeente verzocht om bij de actualisering van de Kern Oudelande de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen naar de bestemming Wonen. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bouwvlak voor het glastuinbedrijf te verwijderen in verband met de milieuzonering van het bedrijf.

Ontwikkeling woningbouw/inbreiding

Ad 8: “Kern Oudelande 2013” is overwegend een beheersplan waarbij de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. De ontwikkeling van een planmatige uitbreiding past hier niet in. De ontwikkeling van Tolhoek is wel opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Te zijner tijd zal

hiervoor, als de plannen concreet genoeg zijn, een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Ad 9: Momenteel onderzoekt de gemeente welke typen woningbouw er op de beschikbare gronden mogelijk zijn. Hierna zal met de Stichting R&B Wonen worden overlegd of zij ook interesse hebben in een eventuele ontwikkeling van deze locatie. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zal de inhoud van de enquête door de gemeente met of zonder de Stichting R&B Wonen opgesteld worden.

Ad 10: Voor een gedetailleerde planning wordt verwezen naar de initiatiefnemer Stichting R&B Wonen.

Ontwikkeling/Uitbreiding Traveo

Ad 11: In het kader van de ontwikkelingen op het terrein van het transportbedrijf aan de Wildemanshoekseweg 7 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Mede naar aanleiding van een inspraakreactie heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaats gevonden. De resultaten hiervan, die potentiële milieuhinder voor omwonenden inzichtelijk maakt, geven aanleiding de bedrijfsvoering nog eens nader te bekijken. Aangezien hiermee enig tijd is gemoeid heeft de gemeente Borsele besloten om het transportbedrijf niet meer bij de actualisatie van de kern Oudelande te betrekken maar hiervoor een aparte procedure te voeren.

Ad 12: Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording onder 11.

Ad 13: De transportbewegingen vinden plaats via de omliggende waterschapswegen. Het gaat hier om het wegtype GOW en ETW-A welke zijn geschikt voor doorgaand verkeer. Voor Oudelande houdt dit in dat de omliggende waterschapswegen als de Dierikweg richting Nisse/Kwadendamme, de Ovezandseweg richting Ovezande, de Zwinweg richting Ellewoutsdijk en de Hellenburgstraat richting Baarland geschikt zijn voor doorgaand verkeer. Het gemiddelde aandeel zwaar verkeer is ongeveer 10 % van het totaal aantal voertuigen dat gebruik maakt van de weg (bron: waterschap Scheldestromen). De desbetreffende wegen zijn hier op berekend.

Regels

Ad 14: Onder de term "speelvoorzieningen" in artikel 7.1.1 wordt mede begrepen een JOP.

Ad 15: De ervaring leert dat de locatie van een JOP regelmatig wisselt en het daarom van belang is dat er op basis van het bestemmingsplan flexibel gezocht kan worden naar een geschikte locatie. Door een JOP alleen mogelijk te maken binnen de bestemming "Groen" is er sprake van sturing door de gemeente. Het initiatief voor het zoeken naar een locatie voor een JOP moet komen uit de groep jongeren die op dat moment gebruik wenst te maken van de JOP. Zij dragen een mogelijke locatie aan. In een beheerscommissie (telt een afgevaardigde van de omwonenden, de dorpsraad, de jongeren en de gemeente) wordt vervolgens onderzocht of de beoogde locatie geschikt is. Deze werkwijze biedt enerzijds flexibiliteit en anderzijds maatwerk. Het toepassen van een afwijking zou de flexibiliteit beperken en het moeilijk maken om maatwerk te leveren.

Ad 16: Voorop staat dat er sprake moet zijn van een juridisch kloppende regeling. Nadeel is dat de verwoording wellicht niet altijd even helder zal zijn. De gemeente is uiteraard bereid om altijd tekst en uitleg te geven in een concrete situatie. Om tegemoet te komen aan de wens tot duidelijkheid worden in het Bijlagenboek figuren ter verduidelijking toegevoegd.

Ad 17: De opmerking van de spreker is correct. Alleen de begrippen die voorkomen in de Bestemmingsregels dienen genoemd te worden in de begrippenlijst.

Ad 18: De opmerking van de spreker is correct. De begrippen die in de Bestemmingsregels worden genoemd dienen terug te komen in de begrippenlijst.

Ad 19: De percelen met de bestemming Agrarisch -1 zijn alle percelen waar geen boerderij/dienstwoning aanwezig is en waar deze ook niet gewenst is. De woning

gelegen aan de Doelstraat 1 heeft in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming Wonen: deze bestemming is aangehouden.

Ad 20: De voor bestemming "Bedrijf" aangewezen gronden zijn zowel bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven als voor de ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf" aangeduide bedrijven, te weten respectievelijk een loonwerkbedrijf en een transportbedrijf. Deze bedrijven zijn ook specifiek op de verbeelding aangegeven.

Ad 21: De opmerking van de inspreker is correct. De verwijzingen in artikel 6 naar artikel 12 worden gewijzigd in de juiste artikelen.

Ad 22: Het gaat om permanente bewoning. Dit is niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. Ook recreatieve verhuur van vrijstaande bijgebouwen behoort tot het verboden gebruik. Recreatieve bewoning is alleen toegestaan binnen de bestemming "Recreatie". Deze bestemming komt in het bestemmingsplan niet voor.

Ad 23: De opmerking van de inspreker is correct. De verwijzing naar artikel 27 is per abuis opgenomen. Verwezen dient te worden naar artikel 14.

Ad 24: De opmerking van de inspreker is correct.

Ad 25: De Staat van Horeca-activiteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet als bijlage bij het ter visie gelegde digitale voorontwerp gevoegd, wel bij het analoge exemplaar van het voorontwerp dat ter visie lag.

Conclusies

Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn in het ontwerp bestemmingsplan de volgende aanpassingen doorgevoerd.

Ad 1: Op pagina 7 wordt "Sluis" vervangen door "Oudelande".

Ad 2: Het relevante beleidskader uit het Omgevingsplan 2012-2018 wordt opgenomen in de Toelichting en meegenomen als toetsingskader.

Ad 11 en 12: De ontwikkelingen rondom het transportbedrijf aan de Stationsstraat 7 worden van een adequate planologische regeling voorzien in een apart bestemmingsplan. Hiervoor wordt te zijner tijd een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" wordt hieraan aangepast in die zin dat het transportbedrijf aan de Stationsstraat 7 uit het bestemmingsplan wordt gehaald.

Ad 16: In het Bijlage Boek wordt een aparte bijlage opgenomen met figuren toelichtend op de Regels.

Ad 17: De begrippenlijst wordt aangepast.

Ad 18: De begrippenlijst wordt aangepast.

Ad 21: De verwijzing naar de diverse leden van artikel 6 wordt aangepast.

Ad 23: De verwijzing in dit artikel wordt aangepast.

Ad 24: De diverse leden van de desbetreffende artikelen worden aangepast.

Ad 25: De Staat van Horeca-activiteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden zowel digitaal als analoog in bijlage bijgevoegd.

3. ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp bestemmingsplan is op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan als gevolg van de volgende ambtshalve aanpassingen:

- De regeling op de verbeelding voor de ontwikkeling aan de Vanderbijlparkstraat 2-26 is aangepast aan de meest recente inzichten. Dit betekent dat aan de achterzijde van het perceel een gedeelte geschikt gemaakt zal worden voor (openbaar) parkeren. Dit gedeelte heeft daarom de bestemming Verkeer gekregen. De bestaande schuur achterop het perceel zal aan een derde worden verkocht. Voor deze schuur is de bestemming Overig-Schuur opgenomen.
- Het voormalige agrarische bedrijf aan de Wilhelminastraat 27 en 29 is beëindigd. De bedrijfswoning is omgezet in een regulier bestemming "Wonen". De bestaande schuur zal worden afgebroken. De gemeente Borsele acht het ruimtelijk aanvaardbaar om op deze plaats een vrijstaande woning toe te staan. Omdat de benodigde onderzoeken hiervoor nog niet gereed zijn is er een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een vrijstaande woning met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter toe te staan.

- De bestaande vergunde activiteiten binnen de beroep aan huis regeling moeten specifiek op de verbeelding en in de regels worden aangeduid. De aanduidingen (bh) (beroep aan huis) uit het voorontwerp bestemmingsplan zijn daarom vervangen door (sw-ka) (specifieke vorm van wonen – kapperszaak) en (sw-tr) (specifieke vorm van wonen – trimsalon). Op het perceel Doelstraat 1a is per juni 2012 een kapperszaak toegestaan. Ook deze kapperszaak krijgt de aanduiding (sw-ka) (specifieke vorm van wonen – kapperszaak).
- De term “koffietuin” op de verbeelding en in de regels is vervangen door “koffieschenkerij”.
- In de toelichting en de regels zijn enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.