



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Visualisatie begrip-
pen/bepalingen voorschriften

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke 2007" in de gemeente Borsele.

PARAGRAAF I

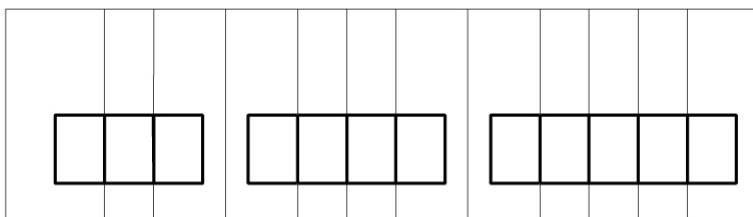
ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

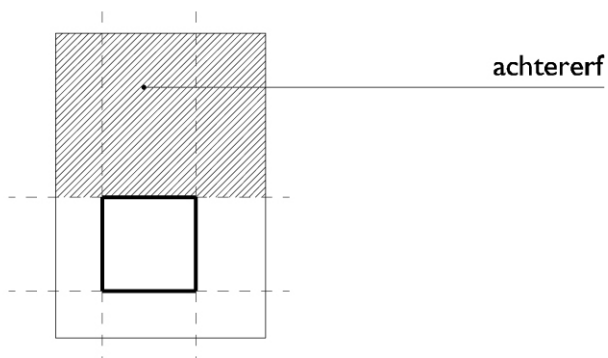
aaneengesloten woningen (Wa): blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;



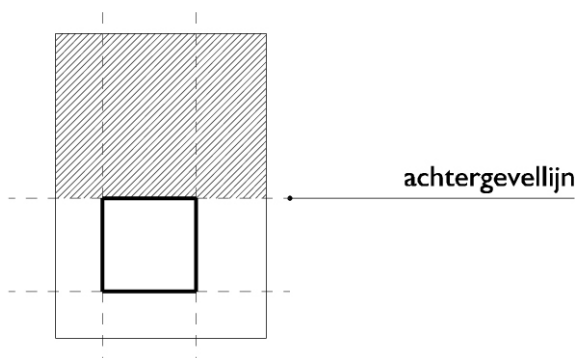
aan- of uitbouw: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;



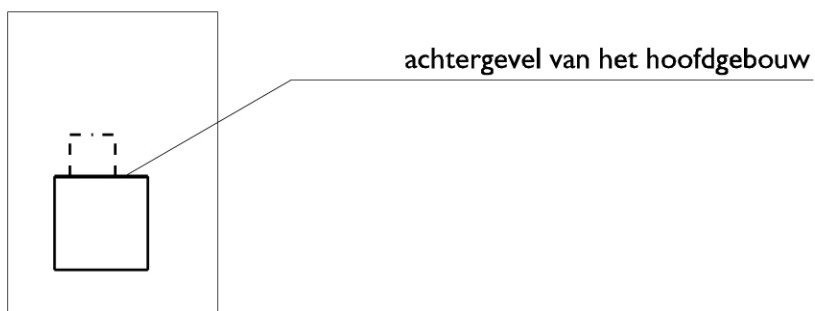
achtererf: gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfrens;



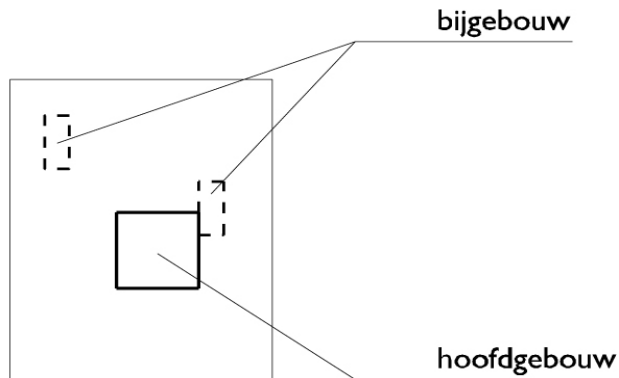
achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;



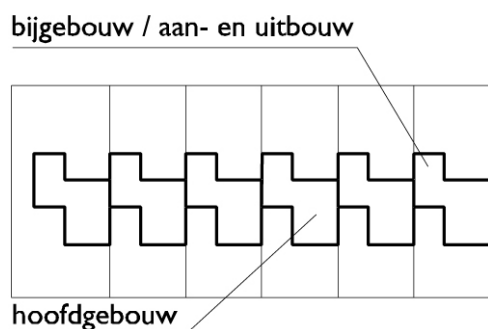
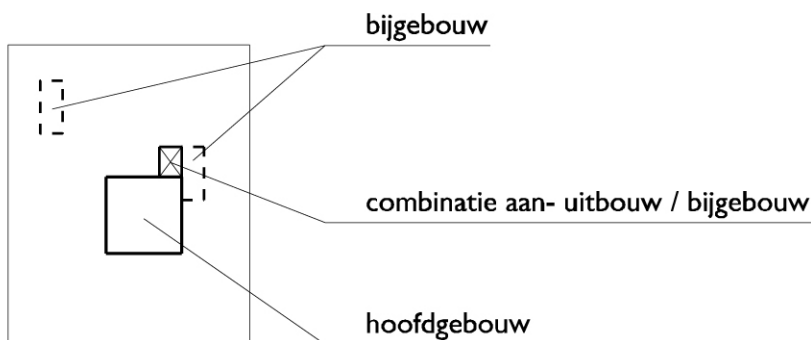
achtergevel van een hoofdgebouw: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;



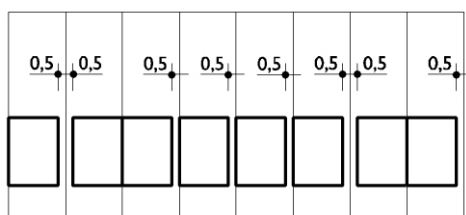
bijgebouw: een met het hoofgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat dient te worden gebruikt ten behoeve van dan wel ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;



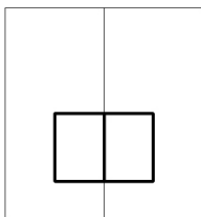
hoofgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;



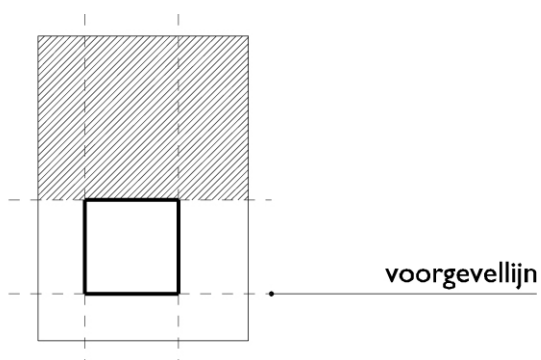
lintbebouwing: blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen;



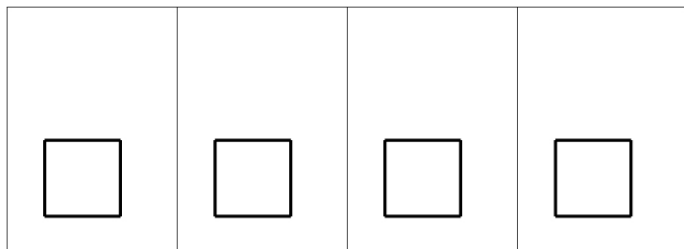
twee aaneen (Wt): blokken van twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;



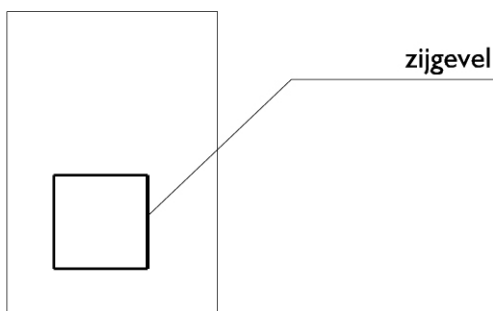
voorgevellijn: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;



vrijstaande woning (Wv): een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;



zijgevel: een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;



Paragraaf II

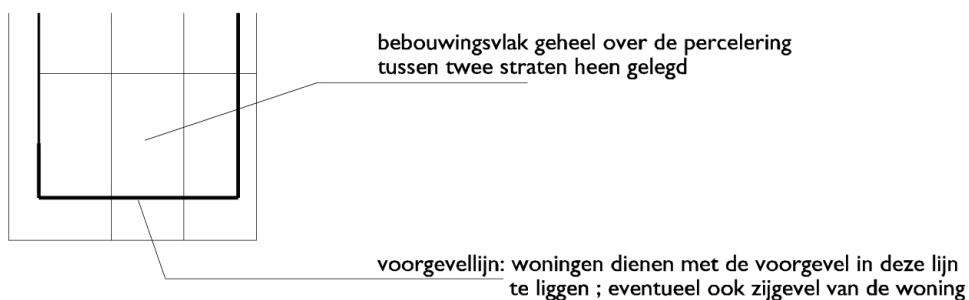
BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 7

Woondoeleinden (W)**3. Bouwbepalingen****3.1 Woningen**

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

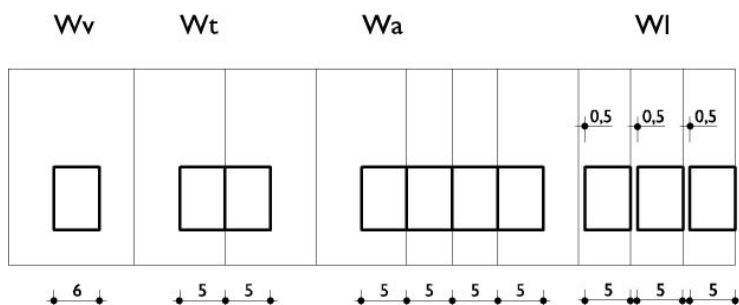
- a. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;



- b. de breedte van een woning – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 2 sub b en c niet meegerekend – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:

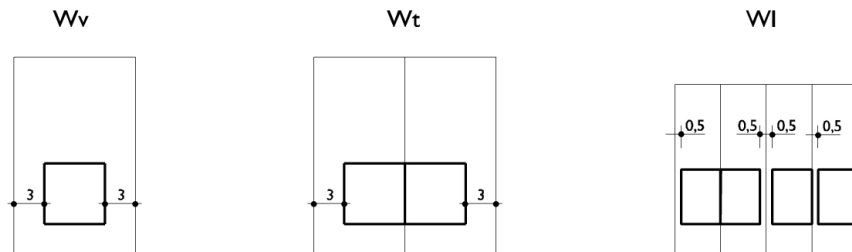
v. 6 meter;

t., a., g., s. en l. 5 meter;



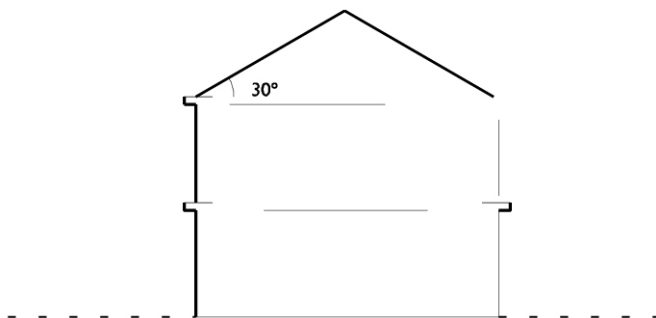
- c. de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:

- v. 3 meter;
- t. 3 meter (aan één zijde);
- l. 0,5 meter (aan één zijde);
- a., g. en s. niet van toepassing;

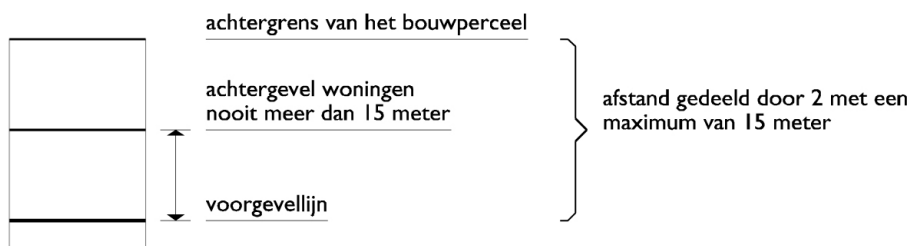


- d. de dakvoet- en de totale hoogte van de woning bedraagt maximaal de op de plan-kaart aangegeven maat;

- e. bij toepassing van hellende dakhellingen, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;



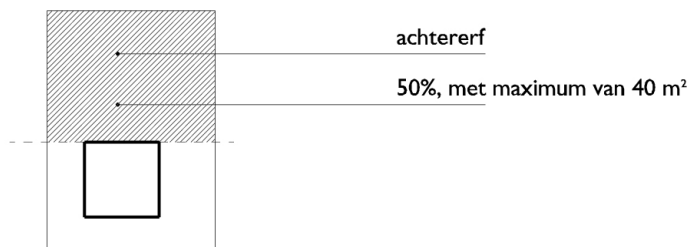
- f. de achtergevel mag maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de woning en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand van 15 meter. Deze maatvoering is niet van toepassing op gronden met de subbestemming s.



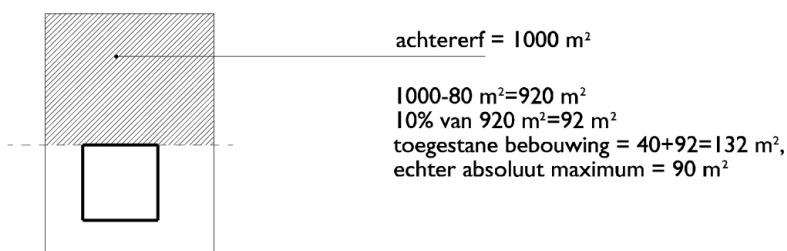
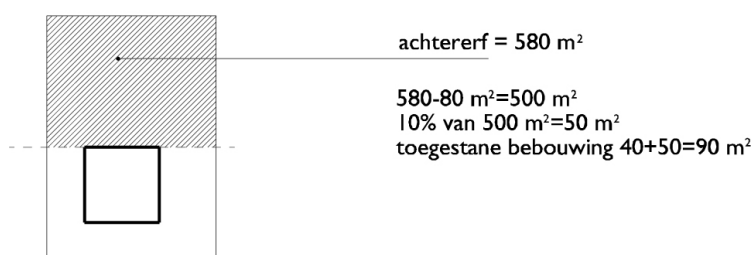
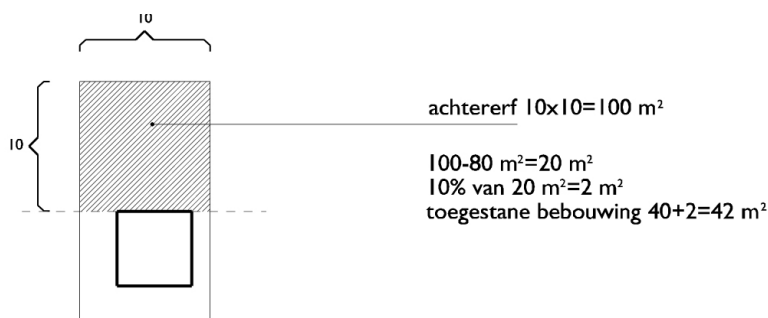
3.2 Aan- en uitbouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;



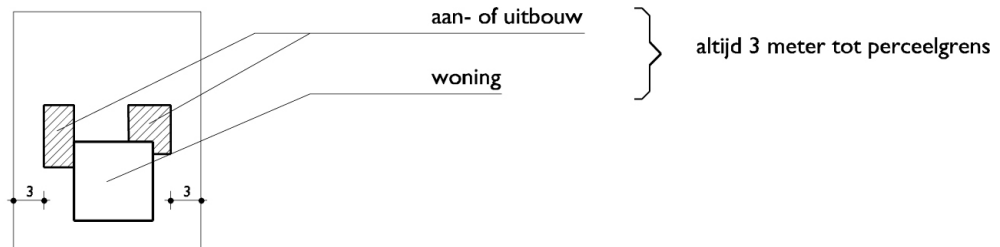
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;



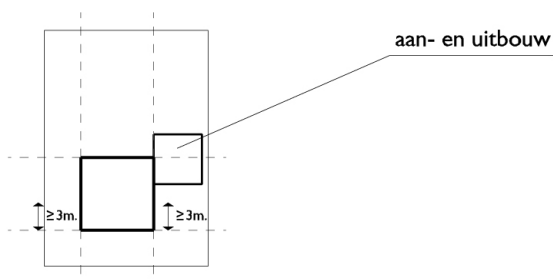
- c. de hoogte van de dakvoet van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;

- d. de afstand tussen aan- en uitbouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:

v. 3 meter;
t., a., g., s. en l. niet van toepassing.



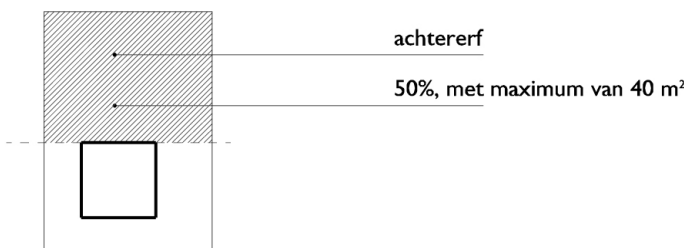
- e. aan- en uitbouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd.



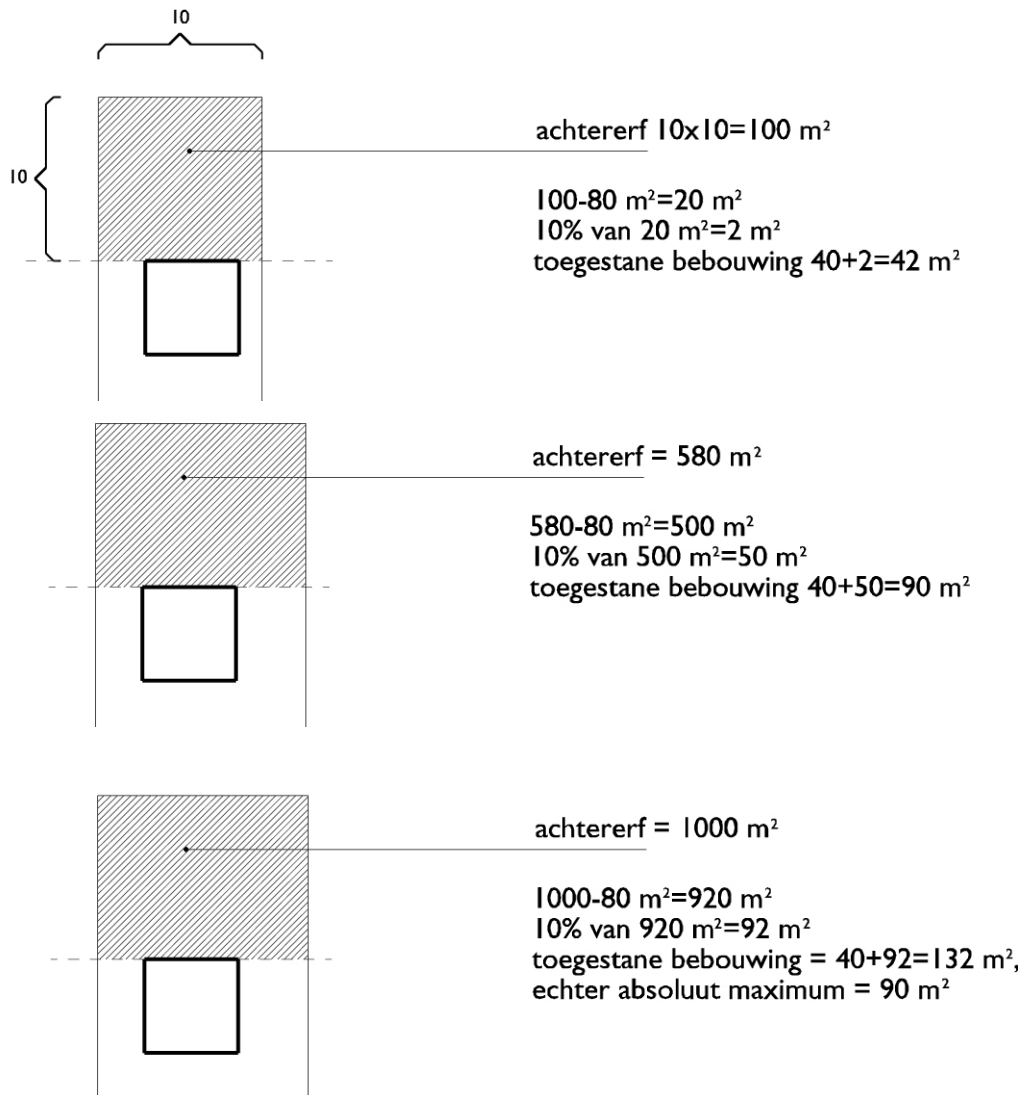
3.3. Bijgebouwen

Bij iedere woning mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;

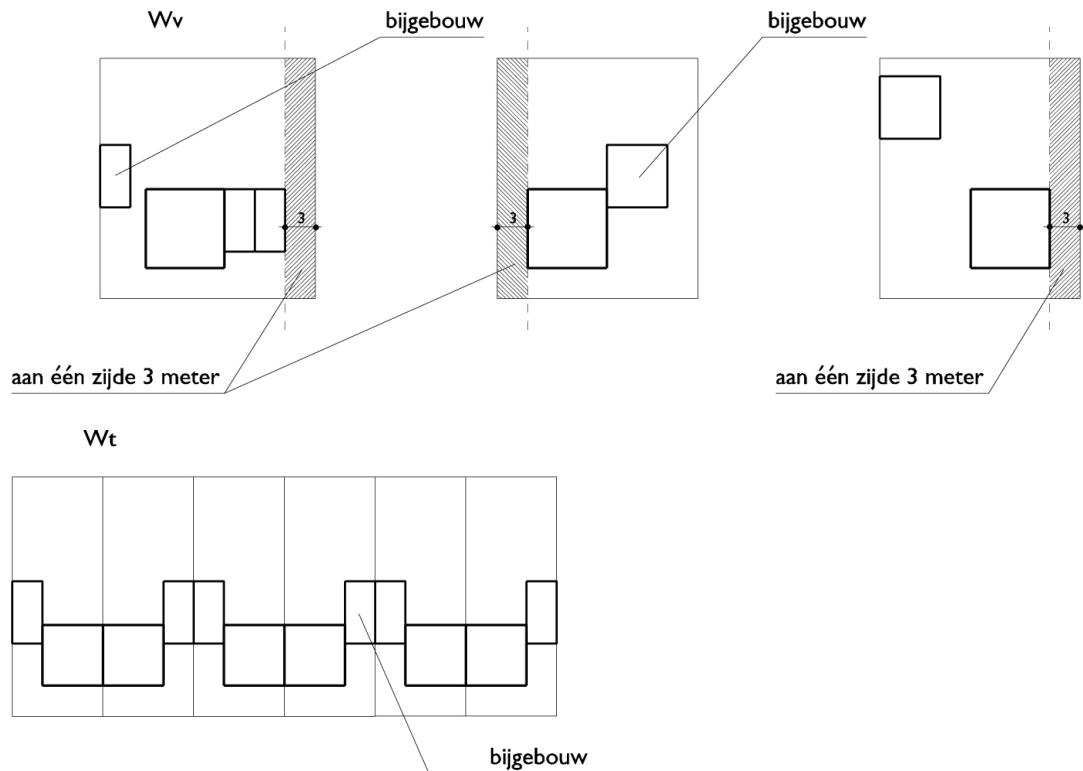


- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m^2 dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m^2 ;

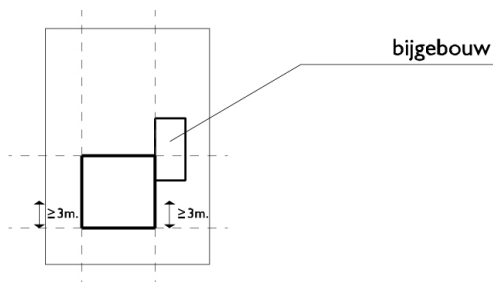


- c. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° ;

- d. de afstand tussen bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
- v. 3 meter (aan één zijde);
 - t., a., g., s. en l. niet van toepassing.



- e. bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd.

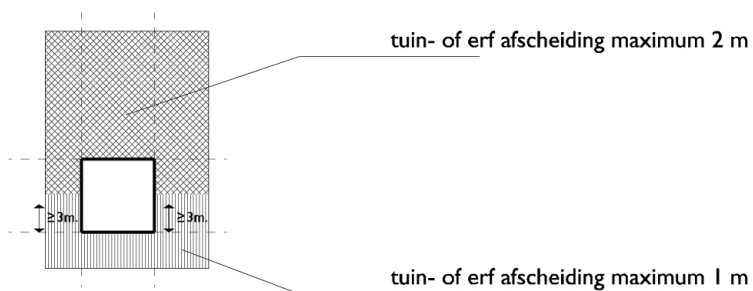


3.4 Andere bouwwerken

Bij iedere woning mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;

- b. tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.





BIJLAGE 2

Inspiraakrapport

G E M E E N T E B O R S E L E

VOORONTWERP - BESTEMMINGSPLAN

“KERN 'S-HEER ABTSKERKE 2006”

INSPRAAKRAPPORT

november 2006

I. Inleiding

In het kader van het project actualisering bestemmingsplannen is voor de kern 's-Heer Abtskerke een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft zowel betrekking op dat deel van 's-Heer Abtskerke waarvoor nog geen bestemmingsplan is als op die delen van het dorp waarvoor momenteel verschillende bestemmingsplannen gelden.

II. Inspraak

A. Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke 2006" heeft van 13 april 2006 tot en met 24 mei 2006 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand en in het dorpshuis van 's-Heer Abtskerke. Gedurende deze termijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast is er op 19 april 2006, aansluitend aan de jaarvergadering van de dorpsraad van 's-Heer Abtskerke, een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in dorpshuis Versvliet.

B. Verslag informatie- en inspraakbijeenkomst

Datum	:	19 april 2006
Plaats	:	Dorpshuis Versvliet, Van de Plasschestraat 33
Aanwezig	:	weth. M.M.D. Vermue-Vermue (voorzitter) mevr. J.A. de Feijter-Vinke, projectleider afd. ROM dhr. J.P. de Keijzer (stedenbouwkundig bureau) ± 60 belangstellenden

Wethouder Vermue-Vermue opent de inspraakbijeenkomst. Vervolgens geeft de heer De Keijzer een toelichting op het bestemmingsplan.

Voordat de aanwezigen in de gelegenheid worden gesteld op het plan te reageren, wil wethouder Vermue-Vermue graag van de voorzitter van de dorpsraad weten hoe de dorpsraad het heeft ervaren om door middel van deelname aan de gemeentelijke projectgroep bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken te zijn geweest. De heer Van der Maas (voorzitter van de dorpsraad en afgevaardigde in de projectgroep) antwoordt dat de dorpsraad het waardeert om vanaf het begin bij de planvorming betrokken te worden. Discussie in een vroeg stadium is belangrijk. De dorpsraad heeft een aantal zaken met de bijbehorende overwegingen ingebracht. Een belangrijke vraag voor de dorpsraad is waarom de geplande uitbreiding van Colenshoek niet in het bestemmingsplan is opgenomen als toekomstige woninguitbreidingslocatie.

Wethouder Vermue-Vermue antwoordt dat de gemeente er bewust voor heeft gekozen om de toekomstige uitbreiding van Colenshoek niet in het bestemmingsplan op te nemen. Pas nadat overeenstemming is bereikt met de grondeigenaar zal er een woonbestemming op het perceel gelegd worden. De gemeente wenst de zeggenschap over de grond te houden. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken om zoveel mogelijk in particulier opdrachtgeverschap te laten bouwen. Dit lukt echter niet altijd. Voorbeelden hiervan zijn Borssele en Ovezande. In die gevallen is de grond in eigendom bij een projectontwikkelaar. De gemeentelijke grondpolitiek houdt in dat de projectontwikkelaar de grond voor een bepaalde prijs levert aan de gemeente. De gemeente maakt vervolgens door middel van een bestemmingsplan woningbouw mogelijk. In ruil daarvoor mag de ontwikkelaar een bepaald aantal woningen in het plan bouwen. Bij de uitgifte van

kavels wordt een bijdrage gevraagd voor het fonds bovenwijkse voorzieningen. Dit geldt ook voor bouwen op inbreidingslocaties. Dit lukt allemaal niet wanneer de gemeente zonder meer een woonbestemming op de gronden legt. Hierbij is het dorp niet gebaat. Voor alle kernen in de gemeente wordt hetzelfde systeem gehanteerd.

Met betrekking tot de woninguitbreidingslocatie Colenshoek worden er op dit moment gesprekken gevoerd met ontwikkelaars. Tot nu toe heeft niemand zich aangediend die op de voorwaarden van de gemeente aan de slag wil. Maar de gemeente verwacht dat er op termijn een doorbraak komt.

Ook de gronden aan de zuidkant van de Gerbernesseweg zijn nog steeds een serieus alternatief voor woninguitbreiding. Daarom is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een eventuele toekomstige ontsluiting op de Polderweg.

Vervolgens worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.

Inspreker:

Waarom zijn de gronden aansluitend aan Colenshoek, die al in eigendom zijn van de gemeente, in dit bestemmingsplan bestemd voor “Groenvoorzieningen”, terwijl op diverse inbreidingslocaties binnen de kern een wijzigingsbevoegdheid is gelegd?

Antwoord:

De gronden zijn eigendom van de gemeente en kunnen niet ontwikkeld worden omdat rekening gehouden moet worden met een spuitvrije zone van de aangrenzende boomgaard.

Inspreker:

Er wordt al jaren niet meer gespoten.

Antwoord:

Mocht de eigenaar verklaren dat er niet meer gespoten wordt, dan nog heeft de gemeente de voorkeur om het gehele gebied in een keer te ontwikkelen.

Inspreker:

Is er ook gekeken naar inbreidingsmogelijkheden op het perceel Kerkring 18?

Antwoord: Ja, in overleg met de eigenaar wordt onderzocht op welke manier hieraan invulling gegeven kan worden.

Inspreker:

Voor andere inbreidingslocaties is geen overleg gevoerd met de eigenaar.

Antwoord: Dit heeft te maken met de status van rijksmonument.

Inspreker:

Uit de presentatie heeft inspreker begrepen dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de boerderij aan de Kerkring te wijzigen ten behoeve van woondoeleinden. Inspreker is van oordeel dat de boerderij hoort bij het karakter van het dorp en niet mag verdwijnen.

Antwoord: Voor een aantal bedrijfslocaties is de mogelijkheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. De gemeente onderneemt hierin geen actie, alleen op initiatief van de eigenaar. Voor de boerderij aan de Kerkring geldt dat de bedrijfsgebouwen niet in het komplan zijn opgenomen, maar in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Inspreker:

De inbreidingslocatie Kerkring 7 is op dit moment in gebruik als erf/tuin. Hoe bepaalt de gemeente of er een woonbestemming wordt toegelaten?

Antwoord: In het bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen waaraan bij wijziging van de bestemming voldaan moet worden. Het betreft bepalingen over de hoogte, de voorgevellijn, milieuonderzoeken e.d.

Inspreker

Het lijkt alsof er geen mogelijkheden zijn om Colenshoek verder te ontwikkelen. Op grond van wetgeving, jurisprudentie, streekplan enz. dient een spuitvrije zone van 50 meter in acht te worden genomen. Wanneer er een garantie gegeven wordt dat niet binnen een zone van 50 meter van woonbebouwing met chemische middelen gespoten wordt, moet het toch mogelijk zijn woningbouw te realiseren. Ruimtelijk gezien is de locatie perfect. Inspreker zegt dat er in de gemeente Kapelle een grote nieuwe woonwijk is gebouwd direct grenzend aan een boomgaard. Waarom zou dit dan binnen de gemeente Borsele niet mogelijk zijn?

Antwoord:

De wethouder is benieuwd hoe deze kwestie in Kapelle is opgelost.

Inspreker:

Waarom is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op de gronden die al in eigendom zijn bij de gemeente een wijzigingsbevoegdheid te leggen, zodat met een eenvoudige procedure aan woningbouw medewerking verleend kan worden. Dit zou meer recht doen aan de intentie van de gemeente dan de bestemming "Groenvoorzieningen".

Antwoord:

Het perceel is nu bestemd in overeenstemming met het huidige gebruik. Voor een wijzigingsbevoegdheid geldt dat hieraan zogenaamde objectieve criteria moeten zijn verbonden. Uit het oogpunt van rechtszekerheid moet voor de burgers voldoende duidelijk zijn waartoe het gebruik maken van de bevoegdheid eventueel kan leiden. Op dit moment is het bijvoorbeeld lastig exact te bepalen hoeveel woningen en welke typen woningen er op deze locatie gebouwd zouden kunnen worden. Hierbij speelt een rol dat de gemeente de uitbreiding van Colenshoek uit stedenbouwkundige overwegingen als een eenheid ziet. Zodra de besproken belemmeringen zijn opgeheven, zal de gemeente voor het gehele uitbreidingsplan een afzonderlijke planologische procedure opstarten.

Inspreker:

Stel dat de boomgaard over twee jaar aangekocht kan worden, dan kan er op grond van het bestemmingsplan toch niet gebouwd worden.

Antwoord:

Op dat moment komt er voor het uitbreidingsplan een nieuw bestemmingsplan.

Inspreker:

Is er geen enkele mogelijkheid om de gevoelens van de aanwezigen te vertalen in een toepasselijke bestemming?

Antwoord:

Wethouder Vermue-Vermue constateert dat de oproep helder is en dat de gemeente bereid is de kwestie nog eens onder de loep te nemen.

Inspreker:

Projectontwikkelaars in het Zeeuwse zijn er uitstekend van op de hoogte waar de woningbouw komt in 's-Heer Abtskerke.

Antwoord:

Het is geen probleem dat er een projectontwikkelaar bij betrokken is. Maar de gemeente wil wel voorwaarden kunnen stellen.

Inspreker:

Inspreker waardeert het dat de gemeente bij de grondverwerving precedentwerking wil voorkomen. Maar er moet nu eenmaal rekening mee worden gehouden dat de ene eigenaar meer voor de grond vraagt dan de andere.

Antwoord:

Dat is vanzelfsprekend, maar het moet om redelijke verschillen gaan. De gemeente heeft het beleid dat voor alle kernen een gelijkwaardige grondprijs wordt betaald.

Inspreker:

Stel dat er voortgang is in de grondverwerving, dan kan er volgens de planninglijst pas in 2010 gebouwd worden.

Antwoord:

Het gaat om een globale planning. Mocht blijken dat de grond op korte termijn verworven kan worden, dan wordt de lijst flexibel toegepast. Wethouder Vermue-Vermue is bereid om alsdan te zoeken naar mogelijkheden om woningbouw te versnellen.

Inspreker:

Er moet voor gewaakt worden dat er ineens een grote bulk woningen op de markt komt. Er is altijd uitgegaan van 2 á 3 woningen per jaar.

Antwoord:

Dit wordt beaamd.

Inspreker:

Er is toegezegd dat de ontsluiting van de Van de Plasschestraat met voorrang gerealiseerd zou worden.

Antwoord:

Ook dit heeft te maken met verwerving van de boomgaard.

Inspreker:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat de bedrijfsbestemming van het perceel Kloetingseweg 4 zodanig wordt gewijzigd dat nog twee woningen kunnen worden gebouwd. Hoe is dit te realiseren? Bovendien volgt uit 'Voorschriftenkaart 4' dat de wijzigingsbevoegdheid ook betrekking heeft op een deel van de tuin van het perceel Kloetingseweg 6.

Antwoord:

Bedoeld wordt dat in plaats van de huidige bebouwing in totaal twee woningen kunnen worden gebouwd. Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, zal de gemeente nog eens nader bezien.

Inspreker:

Is er een streefplan van de gemeente met bijbehorende middelen om uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheden?

Antwoord:

Nee, het gaat om een beheersplan. De gemeente neemt zelf geen initiatief.

Inspreker

Zijn er uitbreidingslocaties in het bestemmingsplan opgenomen?

Antwoord:

Nee. Er is wel onderzoek gedaan naar mogelijke uitbreidingslocaties zoals bijvoorbeeld de overzijde van de Kloetingseweg en de zuidzijde van de Gerbernesseweg. Deze zijn niet in het plan opgenomen, omdat voorrang wordt gegeven aan de uitbreiding van Colenshoek.

Inspreker:

Kunnen de luchtfoto's uit het bestemmingsplan op de website worden geplaatst?

Antwoord:

Het bestemmingsplan staat op de website. Het is mogelijk de foto's te downloaden.

Tot slot bedankt wethouder Vermue-Vermue de aanwezigen voor hun komst.

C. Schriftelijke reacties:

De ingekomen inspraakreacties zijn als bijlage bij dit inspraakrapport opgenomen. Hierna wordt van elke reactie een korte samenvatting als ook een antwoord daarop gegeven.

I. C. Reijne

Kloetingseweg 6, 's-Heer Abtskerke

op schrift gestelde mondelinge reactie van 4 mei 2006

brief van 11 september 2006 (ontvangen op 14 september 2006)

brief van 11 september 2006 (ontvangen op 18 september 2006)

1. In het bestemmingsplan is de bevoegdheid opgenomen om de bestemming van de gronden zoals aangegeven op Voorschriftenkaart 4 te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Het betreft het perceel Kloetingseweg 4 ("Bedrijfsdoeleinden") en een deel van de voor- en zijtuin van het perceel Kloetingseweg 6 ("Woondoeleinden, zonder gebouwen").

De heer Reijne heeft de volgende vragen:

- a. Hoeveel en welke woningen kunnen er gebouwd worden?
- b. Waarom is een deel van mijn voortuin in de wijzigingsbevoegdheid betrokken en is dit wellicht een vergissing?
- c. Kan er ook gebouwd worden op het achterterrein of moet in de rooilijn gebouwd worden?
- d. In de Welstandsnota is de Kloetingseweg aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Welke invloed heeft dat op de bouwmogelijkheden, op bedrijfsdoeleinden en op het verlenen van milieuvergunningen?

Antwoord:

- a. In artikel 22 lid 2 van de voorschriften is bepaald dat op de gronden zoals aangegeven op Voorschriftenkaart 4 maximaal twee woningen kunnen worden gebouwd. Het kan gaan om vrijstaand, twee aaneen of lintbebouwing.
- b. Uit stedenbouwkundig oogpunt zou het aantrekkelijk kunnen zijn om een deel van de tuingronden van Kloetingseweg 6, voorzover aangegeven op de voorschriftenkaart, in de ontwikkeling te betrekken. Realisering hiervan is natuurlijk afhankelijk van de wensen van de initiatiefnemer en van het feit of partijen overeenstemming kunnen bereiken over de verwerving.

- c. In de voorschriften zijn criteria opgenomen waaraan bij wijziging van de bestemming voldaan moet worden. Deze criteria houden onder andere in dat de afstand tussen de voorgevellijn en de voorste perceelsgrens minimaal 10 meter dient te bedragen en dat de bebouwing passend dient te zijn in het straat- en bebouwingsbeeld. De eis om in de voorgevellijn van de bestaande bebouwing te bouwen zou een goede stedenbouwkundige invulling met bijvoorbeeld twee vrijstaande woningen in de weg kunnen staan.
 - d. Het bestemmingsplan regelt onder andere de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de Welstandsnota geregeld. De hierin opgenomen criteria vormen het toetsingskader bij aanvragen om bouwvergunning. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven (pagina 15) zijn de Kerkring en de historische dorpslinten van 's-Heer Abtskerke in de Welstandsnota van de gemeente Borsele aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Dit houdt in dat het beleid erop gericht is om het bijzondere karakter van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Bij de toetsing van bouwplannen is dit beleid het uitgangspunt. De Welstandsnota heeft geen functie bij het toekennen van bestemmingen of het verlenen van milieuvergunningen.
2. De gronden Kloetingseweg 4 zijn bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden, subbestemming aannemersbedrijf". De heer Reijne is van oordeel dat dit niet in overeenstemming is met de milieuvergunning. Er is een milieuvergunning verleend voor een "Timmermanswerkplaats van beperkte omvang".

Antwoord:

Bij het toekennen van bedrijfsbestemmingen wordt gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS (SBI '93). Op deze lijst komt het begrip "Timmermanswerkplaats" niet voor. Er is slechts één omschrijving: "Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats" (SBI-code 45). Niet de naamgeving van een bedrijf, maar de milieuvergunning bepaalt de inhoud en omvang van de bedrijfsactiviteiten.

3. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de opslagloods Kloetingseweg 4 aan de achterzijde en de voorzijde uit te breiden. De heer Reijne wil weten op grond waarvan deze uitbreiding wordt toegestaan. Omdat aan de noordzijde van de opslagloods allerlei afdaken zijn gebouwd, is het achterterrein nu alleen bereikbaar via de doorgang tussen de woning en de opslagloods. Bij uitbreiding aan de voorzijde wordt deze doorgang dichtgebouwd, waardoor het achterterrein niet meer bereikbaar is. Volgens de heer Reijne zijn de afdaken aan de zij- en achterkant van de opslagloods illegaal en is de gemeente hiervan op de hoogte. Deze afdaken behoren te worden afgebroken.

Antwoord:

Het is gebruikelijk om bij het toekennen van bestemmingen een ondernemer enige uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is onderzocht op welke wijze een eventuele uitbreiding van de bebouwing kan plaatsvinden. De ondernemer/eigenaar is niet verplicht om van deze mogelijkheid in het bestemmingsplan gebruik te maken. Vanzelfsprekend dienen ook bij uitbreiding de bedrijfsactiviteiten in overeenstemming te zijn met de milieuvergunning. De gemeente heeft kennis genomen van de opmerking over de afdaken en zal de kwestie nader onderzoeken.

4. De heer Reijne vraagt welke bedrijfsactiviteiten er allemaal mogelijk zijn op de gronden Kloetingseweg 4. Indien het bedrijf beëindigd of verplaatst wordt kunnen er dan ook andere bedrijven gevestigd worden? Wanneer dit het geval is, maakt de heer Reijne hiertegen bezwaar. De heer Reijne is van oordeel dat een aannemersbedrijf niet thuis hoort in de bebouwde kom en dat de gemeente de richtafstand van 50 meter op grond van regelgeving van de VNG in acht moet nemen.

Antwoord:

Op grond van artikel 10 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn op de gronden bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden, subbestemming aannemersbedrijf" toegestaan:

- a. alle bedrijfsactiviteiten zoals genoemd op de "Staat van bedrijfsactiviteiten", die als bijlage is opgenomen bij de voorschriften;
- b. een aannemers-/bouwbedrijf.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden". Het zijn bedrijven die voorkomen op de bij de voorschriften behorende "Lijst van bedrijfsactiviteiten" en passend zijn in een woonomgeving. Deze (lichte) bedrijfsactiviteiten zijn inwisselbaar. Omdat een aannemersbedrijf behoort tot een zwaardere milieucategorie, komt deze activiteit niet voor op de bijgevoegde lijst. Daarom is het perceel Kloetingseweg 4 in overeenstemming met het bestaande gebruik specifiek bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden, subbestemming aannemersbedrijf".

Mocht het aannemersbedrijf ooit verplaatst of beëindigd worden, dan betekent dit echter niet dat ook de bedrijfsbestemming verdwijnt. Wanneer het bestemmingsplan niet de mogelijkheid zou bieden voor vestiging van een bedrijfsactiviteit die voorkomt op de "Lijst van bedrijfsactiviteiten", dan zou er alleen een (nieuw) aannemersbedrijf gevestigd kunnen worden.

De VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", waaraan de heer Reijne refereert, is in de eerste plaats ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen of om woningbouw af te stemmen op bestaande bedrijventerreinen. De publicatie is niet bedoeld voor de toetsing van bestaande situaties.

5. De op de plankaart ingetekende bebouwing op het perceel Kloetingseweg 6 is niet in overeenstemming met de bestaande situatie. Aan de achterzijde van de woning is een stuk aangebouwd. Het bijgebouw tussen de woning en de schuur is gesloopt.

Antwoord:

De kadastrale ondergrond zal worden aangepast.

6. De heer Reijne vraagt of er in de schuur aan de achterzijde van zijn perceel appartementen gebouwd kunnen worden.

Antwoord:

De schuur is in het voorontwerp-bestemmingsplan aangeduid als "Schuur" en bestemd voor opslag en hobbymatig houden van dieren. De schuur is niet aangemerkt als een locatie die voor herstructurering in aanmerking komt. Uit ruimtelijk oogpunt vormt de situering van het gebouw op een achterterrein een belemmering voor woningbouw. Zoals hierboven reeds opgemerkt is het gemeentelijk welstandsbeleid erop gericht de bestaande situatie langs de historische linten te behouden en zo mogelijk te versterken. Woningbouw op het achterterrein past niet in dit beeld. Daarnaast dient bij het toekennen van nieuwe woonbestemmingen rekening te worden gehouden met een bepaalde in acht te nemen afstand ten opzichte van milieuhinderlijke bestemmingen. Om bovengenoemde redenen wordt in het bestemmingsplan niet de bevoegdheid opgenomen om de bestemming van de schuur te wijzigen in woondoeleinden.

7. De heer Reijne runt de laatste jaren vanuit de gronden en opstallen Kloetingseweg 6 een consultancybedrijf in de zaaizadenbranche. De achtergelegen schuur heeft bovendien in het verleden altijd een agrarische functie gehad (opslag aardappelen en uien). Daarom wenst de heer Reijne dat de bestemming van de gronden Kloetingseweg 6 wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming.

Antwoord:

Op 27 juli 2006 hebben een ambtenaar van de afdeling Bouwen en Wonen en een ambtenaar van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu van de gemeente Borsele de opstallen Kloetingseweg 6 bezocht. De ambtenaren hebben ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten geconstateerd. De voormalige aardappelloods was in gebruik voor de opslag van een boot, trailer en karretje. In een deel van de loods stond de auto geparkeerd en verder was er een werkbank aanwezig. Op de werkbank stond één flesje kleurstof ten behoeve van het agentschap in kleurstoffen voor zaaizaden. Op dat moment was er geen opslag van kleurstoffen en de heer Reijne heeft niet duidelijk gemaakt welk volume deze opslag zou kunnen hebben.

Wij hebben daarom geconcludeerd dat de gronden en opstallen Kloetingseweg 6 in het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke 2006" bestemd zijn overeenkomstig het bestaande gebruik en dat er geen redenen zijn om de bestemming van de gronden te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

II. Stichting Dorpsgemeenschap 's-Heer Abtskerke
p/a Disselweg 9, 4444 AH, 's-Heer Abtskerke
brief van 23 mei 2006 (ontvangen op 23 mei 2006)

Reactie:

De gronden aansluitend aan het uitbreidingsplan Colenshoek, welke zijn voorbestemd voor de toekomstige woninguitbreiding van 's-Heer Abtskerke, zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan aangewezen voor "Groenvoorzieningen".

- a. De dorpsraad verzoekt in het bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling op te nemen op grond waarvan het mogelijk wordt om de bestemming binnen de planperiode te wijzigen in een woonbestemming. In de toepassingscriteria kan rekening worden gehouden met de naastgelegen boomgaard en de hierop betrekking hebbende spuitzone.
- b. Verder verzoekt de dorpsraad om het deel van de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen", dat is gelegen buiten de spuitzone direct van een woonbestemming te voorzien.

Antwoord:

- a. Zoals wethouder Vermue-Vermue tijdens de inspraakbijeenkomst heeft uitgelegd, gaat de voorkeur van de gemeente ernaar uit om de reeds in eigendom zijnde gronden in samenhang met de aangrenzende gronden buiten het plangebied in ontwikkeling te brengen. Uit het oogpunt van rechtszekerheid moet voor de burgers voldoende duidelijk zijn waartoe het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid eventueel kan leiden. Op dit moment is het bijvoorbeeld lastig in de wijzigingsbevoegdheid vast te leggen hoeveel woningen en welke typen woningen er op deze locatie gebouwd zouden moeten worden. Om een goede stedenbouwkundige afronding van Colenshoek te verkrijgen, verdient het daarom de voorkeur om zodra de bestaande belemmeringen zijn opgeheven voor het gehele gebied een afzonderlijke planologische procedure in gang te zetten. Op dat moment zal de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de planologische procedure te versnellen.

- b. De gronden grenzend aan de meest recente uitbreidingswijk Colenshoek zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan “Kern ’s-Heer Abtskerke 2006” bestemd voor “Groenvoorzieningen”, overeenkomstig de bestemming in het vigerende bestemmingsplan ’s-Heer Abtskerke, gedeelte “Colenshoek II, 1^e fase”. Het is niet zonder meer mogelijk om de groenbestemming van de gronden gelegen buiten de spuitzone direct te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden”. Hiervoor moeten diverse onderzoeken gedaan worden op grond waarvan de verschillende ruimtelijke belangen tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Ook dient de economische uitvoerbaarheid van de gewijzigde bestemming in het bestemmingsplan te worden aangetoond.
- De gemeente wenst echter tegemoet te komen aan de wens van de dorpsraad en zal voor de gronden gelegen buiten de spuitzone een afzonderlijke planologische procedure in gang zetten.

afd. ROM, november 2006

Besprekingsverslag



Aanwezig: C. Reijne, Kloetingseweg 6
F. de Jonge, Kloetingseweg 12
A. Elling, afd. BoWo, J. de Feijter, afd. ROM

Datum: 4 mei 2006

Onderwerp: voorontwerp-bestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke 2006"

Afgesproken wordt dat de vragen en opmerkingen van de heer Reijne genoteerd zullen worden en zullen worden beschouwd als een inspraakreactie op het bestemmingsplan. De reactie zal verwerkt en beantwoord worden in het inspraakrapport dat na afloop van de inspraaktermijn wordt opgesteld.

1. In het bestemmingsplan is de bevoegdheid opgenomen om de bestemming van de gronden zoals aangegeven op Voorschriftenkaart 4 te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Het betreft het perceel Kloetingseweg 4 ("Bedrijfsdoeleinden") en een deel van de voor- en zijtuin van het perceel Kloetingseweg 6 ("Woondoeleinden, zonder gebouwen").

De heer Reijne heeft de volgende vragen:

- Hoeveel en welke woningen kunnen er gebouwd worden?
- Waarom is een deel van mijn voortuin in de wijzigingsbevoegdheid betrokken en is dit wellicht een vergissing?
- Kan er ook gebouwd worden op het achterterrein of moet in de rooilijn gebouwd worden?
- In de Welstandsnota is de Kloetingseweg aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Welke invloed heeft dat op de bouwmogelijkheden?

2. De gronden Kloetingseweg 4 zijn bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden, subbestemming aannemersbedrijf". De heer Reijne is van oordeel dat dit niet in overeenstemming is met de milieuvergunning. Er is een milieuvergunning verleend voor een "Timmermansbedrijf van beperkte omvang".

3. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de opslagloods Kloetingseweg 4 aan de achterzijde en de voorzijde uit te breiden. De heer Reijne wil weten op grond waarvan deze uitbreiding wordt toegestaan. Omdat aan de noordzijde van de opslagloods allerlei afdaken zijn gebouwd, is het achterterrein nu alleen bereikbaar via de doorgang tussen de woning en de opslagloods. Bij uitbreiding aan de voorzijde wordt deze doorgang dichtgebouwd, waardoor het achterterrein niet meer bereikbaar is.

4. De heer Reijne vraagt welke bedrijfsactiviteiten er allemaal mogelijk zijn op de gronden Kloetingseweg 4. Indien het bedrijf beëindigd of verplaatst wordt kunnen er dan ook andere bedrijven gevestigd worden? Wanneer dit het geval is, maakt de heer Reijne hiertegen bezwaar.

5. De op de plankaart ingetekende bebouwing op het perceel Kloetingseweg 6 is niet in overeenstemming met de bestaande situatie. Aan de achterzijde van de woning is een stuk aangebouwd. Het bijgebouw tussen de woning en de schuur is gesloopt.

6. De heer Reijne vraagt of er in de schuur aan de achterzijde van zijn perceel appartementen gebouwd kunnen worden.

7. De heer Reijne heeft een consultancybedrijf. Het gaat om een agentschap in de zaaizadenbranche. De bestemming is daarom niet correct.

Kloetingseweg 6
4444AD 's Heer-Abtskerke

11 September 2006

Aan B&W Gemeente Borsele
ten aanzien van Mevr. J de Feiter, afd. ROM
en Mevr. Elling, afd BoWo
Postbus 1
4450AA Heinkenszand

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 06.15093	Afd. Ro
14 SEP 2006	
Class: Doh	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "Kern 's- Heer Abtskerke 2006"

Geacht College,

Met Uw schrijven van 12 juli 2006 ontving ik een verslag van de bespreking van 4 mei 2006 ten Gemeentehuize met boven genoemde dames.

Op dit verslag heb ik de volgende aanvullingen en opmerkingen en wel bij:

Punt 1.d. De vraag betreft niet slechts de bouwmogelijkheden maar was tevens bedoeld om geïnformeerd te worden mbt bedrijfsdoeleinden en het verlenen van milieu vergunningen.

Punt 2. Mijn oordeel is dat indertijd er een aanvraag tot vestiging ingediend is en daarop door B&W vergunning verleend is voor een Timmermans werkplaats van beperkte omvang.

In Uw voorontwerp bestemmingsplan is er sprake van gevestigd aanneming-bedrijf.

Tegen het verlenen van de vestiging vergunning heb ik bezwaar gemaakt, correspondentie hiervan ook in Uw archief aanwezig, neem ik aan. Nu maak ik bezwaar tegen het feit dat U in het voorontwerp de benaming verandert hetgeen impliceert dat de beperkte omvang los gelaten wordt.

Punt 3. Ook verhaalt het rapport dat er allemaal afdaken zijn gebouwd; U vergeet echter te vermelden dat, ook minder als 1 meter van mijn erfgrans aan de oostzijde en tevens zuidzijde, ze illegaal zijn en dat de gemeente hiervan reeds lang weet heeft maar geen actie onderneemt. Gezien de beperkte omvang van de werkplaats is er geen vergroting van het bouwblok en of uitbreiding van de loods nodig, maar eerder afraak van de afdaken afdingbaar.

Punt 4. Mede in aanmerking nemend het gestelde onder punten 2 en 3 stel ik aanvullend dat in de bebouwde kom aanneming- bouw bedrijven niet thuishoren en zoals dat in praktisch alle gemeenten het geval is verwezen worden naar fabrieks terreinen. Regelgeving van de VNG uit 2001 met een minimum afstandsgrens van 50 meter gaf en geeft nog steeds de mogelijkheid aan B&W van deze wettelijke mogelijkheid gebruik te maken. Het is onbegrijpelijk dat B&W de vestiging en zelfs in dit geval onnodige uitbreiding toelaat en daarmee problemen tussen burens oproept.

Punt 6. Blauw inkleuring van gronden Kloetingseweg 6, hieraan zal ik in een volgend schrijven refereren.

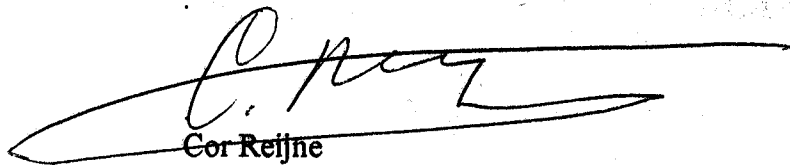
Mocht het zo zijn dat deze brief buiten de inspraak termijn valt dan verzoek ik de inhoud ervan tevens als reactie op het inspraak rapport zelf te beschouwen.

Ik verzoek U vriendelijk aan mij de ontvangst van dit schrijven per omgaande te bevestigen.

Tot nadere toelichting gaarne breid en met vriendelijke groet, hoogachtend,

C. Reijne

Telefoon 0113-311516

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Reijne', written over a horizontal line. The signature is stylized with a large loop at the end.

Cor Reijne

Kloetingseweg 6
4444AD 's Heer-Abtskerke

11 September 2006

Aan B&W Gemeente Borsele
ten aanzien van Mevr. J de Feiter, afd. ROM
en Mevr. Elling, afd BoWo
Postbus 1
4450AA Heinkenszand

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 00. 15255	Afd. RO
18 SEP 2006	
Dive	
Class:	
Ontvangstbevestiging:	
Algehandeld:	

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "Kern 's- Heer Abtskerke 2006"

Geacht College,

Met Uw schrijven van 12 juli 2006 ontving ik een verslag van de bespreking van 4 mei 2006 ten Gemeentehuize met bovengenoemde dames.

Met betrekking tot de punten 6 en 7 neem ik hierbij de vrijheid één en ander te verduidelijken.

Historie: De loods achter het pand Kloetingseweg 6 heeft altijd een agrarische bestemming gehad. Te weten voor aardappel-uien-zaden, droog-opslag en koelruimtes voor ca 350 ton product.

De laatste jaren run ik een bedrijf vanuit gronden en opstallen Kloetingseweg 6 genaamd SeedConsult BV, als zodanig in de breedste zin des woords officieel ingeschreven bij de KvK Zeeland.

Uit Uw voorontwerp-bestemmingsplan zie ik dat diverse panden middels blauwkleuring vermeld staan als bedrijfvestigingen. Het betreft ook panden waar reeds lang geen bedrijfs activiteiten plaatsgehad hebben, maar nu door U ingekleurd zijn.

In eerste instantie verzoek ik U de met name genoemde gronden en opstallen alsnog een identieke status te geven cq. blauw in te kleuren

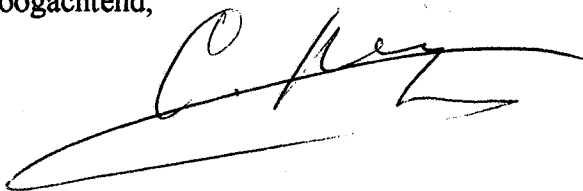
Ook leent de loods zich uitstekend voor het inrichten van minimaal twee woon-appartementen. De ombouw van het gebouw is solide, goed geïsoleerd en de bereikbaarheid is uitstekend. Achter de loods ligt ca één ha door "Het Zeeuwlandschap" geadviseerd, met heg en put, terrein ter recreatief gebruik voor de eventuele bewoners van de appartementen.

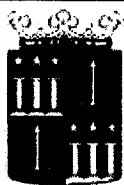
In tweede instantie verzoek ik U in Uw voorontwerp de mogelijkheid van ombouw tot appartementen in te sluiten.

Onlangs heeft Mevr. Elling de situatie ter plekke gezien, mochten er evenwel nog vragen zijn verneem ik dat graag van U.

Met vriendelijke groet, hoogachtend,

C. Reijne
Telefoon 0113-311516





Stichting Dorpsgemeenschap 's-Heer Abtskerke (Dorpsraad)

Secretariaat: Jaap Geertse, Disselweg 9, 4444 AH 's-Heer Abtskerke

Telefoon: 0113-311551 / 312603

E-Mail: dr.abtskerke@zeelandnet.nl



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

Betreft:
Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan
Kern 's-Heer Abtskerke 2006

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 06.8895	Afd. 50
23 MEI 2006	
Class:	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

's-Heer Abtskerke, 23 mei 2006

Geachte College,

Namens de Stichting Dorpsgemeenschap 's-Heer Abtskerke (Dorpsraad) bied ik U hierbij in bijlage aan onze zienswijze met betrekking tot een – naar onze opvatting – belangrijk onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern 's-Heer Abtskerke 2006'.

De Dorpsraad gaat ervan uit dat Uw College bereid is rekening te houden met de door ons aangevoerde argumenten in deze zienswijze. Ons voorstel is er namelijk op gericht, te voorkomen dat een vast te stellen herzien bestemmingsplan op enigerlei wijze in tijd dan wel in procedure uitbreiding van het woningbestand in 's-Heer Abtskerke kan belemmeren of vertragen.

Met vriendelijke groeten,

Stichting Dorpsgemeenschap 's-Heer Abtskerke (Dorpsraad)
C. van der Maas, voorzitter

Bijlage:

Zienswijze Stichting Dorpsgemeenschap 's-Heer Abtskerke over
Voorontwerp bestemmingsplan Kern 's-Heer Abtskerke 2006

Bijlage bij brief Stichting Dorpsgemeenschap's-Heer Abtskerke 23-05-2006

Zienswijze

naar aanleiding van. het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern 's Heer Abtskerke 2006'

In aanvulling op hetgeen namens de Stichting Dorpsgemeenschap 's Heer Abtskerke (hierna: de Dorpsraad) op de inspraakavond d.d. 19 april 2006 reeds mondeling is ingebracht tegen het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern 's Heer Abtskerke 2006', dient het navolgende.

Reeds met het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen " 's Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek" en " 's Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek 2, 1^e fase" is het beleid vastgesteld om in de toekomst planmatige uitbreiding van 's-Heer Abtskerke aan de noordzijde van de kern te realiseren.

Het thans voorliggende bestemmingsplan 'Kern 's Heer Abtskerke' geeft (slechts) in de toelichting op het plan aan, dat:

"De uitbreidingswijk Colenshoek dient nog afgerond te worden. In de komende periode vindt een verdere uitgifte van het deelgebied plaats".

Daarnaast is op enkele in de toelichting van het plan opgenomen kaartfragmenten, speciaal figuur 10 en 11, de planmatige uitbreiding en het streefbeeld voor verdere uitbreiding van de kern gevisualiseerd.

Opgemerkt zij dat wanneer in het onderhavige bestemmingsplan naar de "komende periode" wordt verwezen (Vgl. pag. 33), bedoeld wordt op de komende (bestemmings)planperiode. Met andere woorden de komende 10 jaar. Het is dan ook meer dan wenselijk zo niet verplicht om toekomstige binnen de planperiode voorzienbare ontwikkelingen in het bestemmingsplan (in de voorschriften) te benoemen.

Gelet op de systematiek van het onderhavige plan, waarbij de gronden voor mogelijke woninguitbreiding voorzien worden van een wijzigingsbevoegdheid, of meer in het algemeen van een flexibiliteitsbepaling, pleit de Dorpsraad om ook voor de gronden van de afronding van de uitbreidingswijk Colenshoek een flexibiliteitsbepaling op te nemen. Het meest voor de hand ligt hier een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze reeds voor de overige mogelijke woninguitbreidingen zijn opgenomen. In dezen komt het dus neer op een wijzigingsbevoegdheid van de voorgestane bestemming "Groenvoorzieningen" naar de bestemming "Woondoeleinden".

Dat het ontbreken van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de geprojecteerde uitbreiding thans een belemmering zou zijn voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, acht de Dorpsraad niet juist. In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting wordt voor de voormelde uitbreiding uitgegaan van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals die zijn opgesteld bij de uitwerking van de eerste fase van Colenshoek (Vgl. pag. 34 van de plan toelichting).

Daarnaast lijkt de spuitzone, die ten behoeve van de naastgelegen fruitboomgaard gerespecteerd dient te worden, een belemmering te zijn. Doch het niet meer rekening behoeven te houden met de spuitzone, kan als voorwaarden voor het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid gesteld worden. Het behoud van de spuitzone kan mogelijk vervallen

indien de fruitboomgaard niet meer wordt geëxploiteerd of de eigenaar aangeeft niet meer te spuiten.

De Dorpsraad verzoekt zijn zienswijze in het onderhavige bestemmingsplan te verwerken, door een flexibiliteitsbepaling op te nemen ten behoeve van het sinds jaar en dag bestaande beleid om de kern 's Heer Abtskerke" aan de noordzijde ter hoogte van de wijk Colenshoek uit te breiden. Het meest voor de hand ligt hier een wijzigingsbevoegdheid aan de bestemming "Groenvoorzieningen" toe te voegen, waarbij in de toepassingscriteria rekening wordt gehouden met de naastgelegen fruitboomgaard en de daarop van toepassing zijnde spuitzone. Voorts verzoekt de Dorpsraad die gronden in de voorgestane uitbreiding van de wijk Colenshoek die thans niet in de spuitzone zijn gelegen, maar toch de bestemming "Groenvoorzieningen" hebben gehad, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Een eventueel nadere subbestemming kan worden afgestemd op de reeds bestaande en ook voor de uitbreiding na te streven stedenbouwkundige randvoorwaarden.

's-Heer Abtskerke, 23 mei 2006



Namens de Stichting Dorpsgemeenschap 's-Heer Abtskerke (Dorpsraad)
C. van der Maas, voorzitter



BIJLAGE 3

Vooroverlegreacties

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)
Sub-commissie gemeentelijke plannen (art. 53, lid 4 WRO)



Provincie Zeeland

Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

uw brief van: 25 april 2006
uw kenmerk: BS4376/cor06003/WAC/zfb

ons kenmerk: RMW0611001

afdeling: subcie GPI

bijlage(n): -

behandeld door: M.C. Wolterbeek

doorkiesnummer: 0118-631908

onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "Kern 's Heer Abtskerke 2006",
gemeente Borsele

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 06.15826	Afd. 10
2 OKT 2006	
Dolk de Feijter	
Chw.	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

verzonden: 29 SEP. 2006

Middelburg, 25 september 2006

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO ontvangen wij het voorontwerp-bestemmingsplan Kern 's-Heer Abtskerke 2006. Wij hebben de volgende opmerkingen:

Woningbouwcapaciteit

Wij verzoeken u bij de eerstvolgende herziening van de planninglijst woningbouw het aantal woningen ten behoeve van inbreiding/herstructurering aan te passen overeenkomstig de aangegeven lokaties (cat. 3).

Archeologie

In artikel 1 Begripsbepalingen is de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek aangewezen als zijnde de archeologisch deskundige. Wij wijzen u erop dat er meerdere mogelijkheden zijn van deskundigen (cat.3).

Voor het IKAW gebied en mogelijke inbreidingslocaties is een regeling opgenomen via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7 lid 5, artikel 13 lid 5 en artikel 22 lid 2. Wij verzoeken u de regeling om verwarring te voorkomen te wijzigen in "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarde" (cat. 2).

Artikel 17 beschermt het terrein van archeologische waarden.

In artikel 17 lid 2.2., lid 5.1 en lid 5.2 dient de dieptemaat van 40 cm teruggebracht te worden naar de gebruikelijke dieptemaat van 30 cm.

In lid 2.2.a is geen rekening gehouden met de dieptemaat van de fundering; archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

In lid 2.2.c wordt gesproken over een licht-vergunningplichtig bouwwerk. In art. 4 lid 1 b 2 en artikel 5 lid 2 b 2 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is aangegeven dat bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 50m2 zijn toegestaan. Deze maatvoering stemt niet overeen met de maatvoering uit het voorstel werkbare archeologie (30m2).

Wij verzoeken e.e.a. opnieuw te bezien (cat.2).

Agrarisch bedrijf (Poelweg)

Wij adviseren u, uit een oogpunt van dorpsvernieuwing de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Poelweg te onderzoeken (cat. 3).

Gebruiksbepalingen

De regeling in artikel 20 lid 2 inzake het plaatsvinden van evenementen en activiteiten beoordelen wij als niet aanvaardbaar. Het opnemen van een dergelijke regeling in het bestemmingsplan impliceert dat planologische afweging heeft plaatsgevonden op onderdelen als verkeersaantrekkende werking, mogelijke overlast e.d.

Het is echter bij deze regeling die betrekking heeft op gronden met diverse bestemmingen zoals Maatschappelijke doeleinden, Bedrijfsdoeleinden, Agrarische doeleinden, Recreatieve doeleinden, Verkeers -en verblijfsdoeleinden en Groenvoorzieningen niet verdedigbaar dat deze afweging voor alle mogelijke locaties heeft plaatsgevonden en dat een evenement op alle plaatsen ruimtelijk aanvaardbaar is. Het ontbreekt bij de regeling aan een objectieve begrenzing naar plaats, omvang en frequentie. Aspecten als verkeersaantrekkende, hinder van het verkeer (Provinciale weg), milieuoverlast voor omwonenden (geluidhinder, geur, stof etc), verkeersveiligheid, flora en fauna enz. worden veronachtzaamd. Daarmee ontbreekt een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing voor toegelaten functies (cat.2).

Luchtkwaliteit

In de toelichting op bladzijde 43 wordt aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit. Wij achten deze tekst verouderd en/of niet geheel correct.

Wij bevelen u aan onderstaand tekstvoorstel daarvoor in de plaats te stellen.

"In het besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst.

In de praktijk blijkt dat met name voor stikstofdioxide en fijn stof overschrijdingen van de betreffende normen kunnen voorkomen. In het betreffende gebied zijn geen (Industriële)bronnen aanwezig die een betekende rol spelen voor de andere stoffen dat ook voor het onderhavige plan de aandacht zich richt op fijn stof en stikstofdioxide.

Daarnaast kunnen lokaal overschrijdingen van de grenswaarden van deze stoffen optreden ten gevolge van (weg)verkeer.

Op basis van de Grootchalige Concentratie Nederland in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan geconcludeerd worden dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2010 en 2015 voorspelt geen overschrijding (informatie mnp maart 2006). De toename van het verkeer ten gevolge van inbreiding/herstructurering is dermate beperkt dat de bijdrage daarvan aan de luchtverontreiniging niet tot normoverschrijding zal leiden. Ook de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde functie zal voldoen aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit.

Een berekening is gezien de beperkte verkeersstroom en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen achterwege gelaten" (cat. 3).

Advies Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Wij bevelen u aan het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg op te nemen (cat.3)

Wet geluidhinder

Wij bevelen u aan na te gaan hoe ver het plan staat bij het van kracht worden van de komende wijziging van de Wet Geluidhinder (cat.3).

Omgevingsplan

Wij wijzen u erop dat het Omgevingsplan inmiddels is vastgesteld. Het Omgevingsplan treedt naar verwachting op 1 oktober 2006 in werking. Indien aangenomen moet worden dat het besluit omtrent goedkeuring betreffende het onderhavige (voor)ontwerpbestemmingsplan wordt genomen nadat het Omgevingsplan in werking is getreden, adviseren wij u het (voor)ontwerpbestemmingsplan, voorzover nodig, aan te passen aan het Omgevingsplan. Nadat het Omgevingsplan in werking is getreden, vormt dit plan namelijk het provinciale toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en verzoeken om afgifte van verklaringen van geen bezwaar (cat. 3).

Hoogachtend,

drs. H. van Waveren, voorzitter

B. Ventevogel, secretaris



Waterschap Zeeuwse Eilanden

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 06.8821	Afd. woon
23 MEI 2006	
Class:	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

uw brief	: 25 april 2006	behandeld door	: drs. J. Minderhoud
uw kenmerk	: BS4376/cor06004/WAC/zfb	doorkiesnummer	: 0118-621266
ons kenmerk	: 2006006913	e-mail	: J.Minderhoud@wze.nl
bijlagen	:		

onderwerp : voorontwerpbestemmingplan Kern 's-Heer Abtskerke 2006

VERZONDEN 22 MEI 2006

Middelburg, 19 mei 2006

Geachte heer/mevrouw,

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kern 's-Heer Abtskerke 2006, dat in het kader van het vooroverleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

In vervolg op de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland is het regionale watersysteem door het waterschap getoetst aan de werknormen voor wateroverlast. Deze toetsing geeft op hoofdlijnen inzicht in het functioneren van het regionale watersysteem, de te verwachten peilstijgingen en op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. De toetsing geeft te zien dat binnen de kern 's-Heer Abtskerke geen gronden zijn gelegen die, uitgaande van genoemde norm, gevoelig zijn voor wateroverlast. Deze toetsing betreft de hoofdlijnen van het regionale watersysteem en geeft geen inzicht in lokale zwakke plekken en knelpunten in het afwateringsstelsel. Daarom gaat het waterschap, in 2006, nader onderzoek verrichten naar de lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kernen. Dit onderzoek zal in nauw overleg met de gemeente opgepakt worden. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer 's-Heer Abtskerke aan de beurt is. Medio 2006 zullen met de gemeente Borsele afspraken gemaakt worden.

Het plan bevat een viertal inbreidingslocaties die via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat een watertoets moet worden uitgevoerd. Voor de locaties Polderweg 3, Kerkring 7 en Kloetingseweg 2a kan echter een watertoets achterwege blijven. De waterhuishoudkundige belangen zijn op die locaties beperkt.

Binnen de bestemming Agrarische doeleinden is het verboden om gronden te gebruiken als opslagplaats voor bagger en specie. Ik ga er vanuit dat dit verbod niet geldt voor de delfspecie die bij het periodiek onderhoud van waterlopen op de aangrenzende percelen wordt gestort. Hiervoor geldt een ontvangstplicht.

Hieronder volgen nog een aantal opmerkingen over de tabel in §5.8.

- onderdeel riolering: Vermeld is dat bij wijzigingsbevoegdheden bekeken zal worden in hoeverre aangesloten kan worden op het huidige rioolstelsel. Ik teken daarbij aan dat voor de hemelwaterafvoer juist nagegaan moet worden of er mogelijkheden zijn om niet aan te sluiten op (af te koppelen van) de riolering. Daarbij is de eerste voorkeur van het waterschap om hemelwater te (her-)gebruiken als grijswater (m.n. voor toiletspoeling en voor de tuin). Omdat infiltratie in de bodem volgens de provinciale waterkansenkaarten in de kern 's-Heer Abtskerke niet mogelijk is, is de volgende optie om afgekoppeld hemelwater te lozen op oppervlaktewater (hetzij in de directe omgeving, hetzij via een hemelwatertransportbuis). De lozing dient wel uit (water-)milieuoogpunt en qua afvoercapaciteit haalbaar te zijn. Wanneer hemelwater geloosd gaat worden op het afwateringsstelsel, is overleg met het waterschap nodig.

Als niet op bovenstaande wijze afgekoppeld kan worden, dan is het zaak om op de locaties droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwaterafvoer gescheiden aan te leggen zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, hemelwater en afvalwater relatief eenvoudig alsnog gescheiden getransporteerd kunnen worden.

Vermeld is dat bij nieuwbouw een afkoppelpercentage van 60% gehaald dient te worden. Het IOP gaat er evenwel van uit dat voor nieuwbouwlocaties 95% van het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Het waterschap streeft naar 100%.

- onderdeel oppervlaktewaterkwaliteit: Langs waterlopen dient voor gebouwen en plaatsen van opgaande beplanting een afstand van 5m tot 7m (afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop) aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.

Ik verzoek u de cursieve tekstgedeelten toe te voegen in de tabel. Tevens verzoek ik u de aanvragers van een bouwvergunning te attenderen op genoemde beperkingen. Hiertoe hebben wij aan de gemeente een brochure verstrekt die uitgereikt kan worden aan de aanvragers.

Bij dit onderdeel dient nog vermeld te worden dat gebruik van uitlopende bouwmaterialen vermeden/beperkt dient te worden.

In de tabel wordt verzocht natuurvriendelijke oevers aan te leggen daar waar in de planperiode werkzaamheden aan waterlopen worden uitgevoerd. Ik teken daarbij aan dat dit verzoek niet is gedaan door het waterschap. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het verflauwen van taluds e.d. wordt in beginsel wel positief benaderd door het waterschap. Voor het vergraven van sloottaluds is wel een ontheffing vereist van het waterschap.

- onderdeel wateroverlast: Om wateroverlast vanuit waterlopen te voorkomen wordt hier een bouwpeil van 1,30m boven het hoogste streefpeil geadviseerd. Wenselijk is om hier de streefpeilen aan te geven. Zuid-oostelijk van de Polderweg-Kerkring-Kloetingseweg is sprake van een streefpeil van NAP-1,90m/-2,20m (zomer/winter). In het overige deel van de kern geldt een streefpeil van NAP-2,50m/-2,70m (zomer/winter). Deze streefpeilen, die zijn vastgelegd in een peilbesluit, gelden voor primaire waterlopen. Het peil in niet-primaire waterlopen ligt over het algemeen hoger. Over die peilen heeft het waterschap geen gegevens. Uitgaande van het peilbesluit betekent het advies voor de zuid-oostzijde van de kern een bouwpeil van NAP-0,60m en voor de noord-westzijde van NAP-1,50m.

Op basis van de toetsing van het regionale watersysteem aan de werknormen voor wateroverlast kan echter geconcludeerd worden dat volstaan kan worden met een bouwpeil van NAP-0,90m of hoger aan de zuid-oostzijde en aan de noord-westzijde van NAP-1,50m of hoger. Dit bouwpeil voldoet aan de wateroverlast-norm die geldt voor bebouwd gebied.

Tot slot attendeer ik er nog op dat in de waterparagraaf (onderdeel Waterhuishoudingsplan) in de zin "Er is weinig sprake van een matige tot sterke zettingsgevoeligheid." het woord weinig dient te vervallen.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

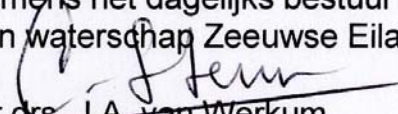
Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

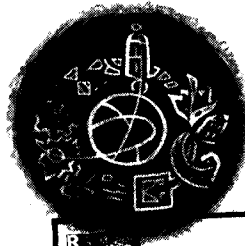
Een afschrift van deze brief is verzonden aan het bureau Rothuizen van Doorn 't Hooft.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

whd.


mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding



Broederplein 41 · 3703 CD Zeist

Postbus 1001 · 3700 BA Zeist

☎ 030 · 698 32 11

fax 030 · 698 31 07

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG
College van burgemeester en wethouders van de gemeente Borssele
p/a Postbus 233
4460 AE Goes

ingekomen - 1 JUN 2006	voor akk. :
	projectnr. :
	subfase :
	t.b.v. :
bestemd voor:	
cc:	
cc:	doorkiesnummer 218

uw brief datum
25 april 2006

uw kenmerk
BS4376/cor06006/WAC/zfb

ons nummer
RZ-2006-531

behandeld door
Regio Zuid/Luc Erps

onderwerp
voorontwerpbestemmingsplan Kern 's-Heer
Abtskerke 2006'

bijlagen
1

datum

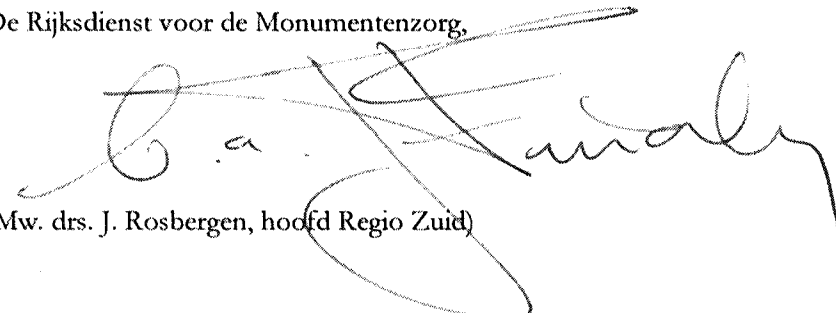
31 MEI 2006

Geacht College,

In antwoord op het mij – in het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde overleg – bij bovengenoemde brief toegezonden voorontwerpbestemmingsplan Kern 's-Heer Abtskerke 2006', deel ik u het volgende mede.

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg geeft dit voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg,


(Mw. drs. J. Rosbergen, hoofd Regio Zuid)

bijlage 1: Uw aanvraag + stukken