

Voorontwerpbestemmingsplan 'bebouwde kom Oud-Sabbinge'

Beantwoording inspraakreacties

Reactie op voorontwerp

1. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000 4330 ZW Middelburg

Geen opmerkingen

2. Provincie Zeeland, Postbus 6001 4330 LA Middelburg

Voor een klein deel ontbreekt het aan de dubbelbestemming waarde-archeologie.

Beantwoording

Wij zullen de waarde-archeologie op correcte wijze opnemen op de verbeeldingen

3. Delta NV, per e-mail ontvangen

Geen opmerkingen

4. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens P. Zandbergen, Kasteelstraat 31, 4471 PV in Wolphaartsdijk

In de kern zijn een paar locaties die in aanmerking kunnen komen voor een andere invulling of herstructurering, waaronder het terrein van het grondgebonden agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf en opslagloods) aan de Ring en de woningen aan de Ring 33 en 34. Op de plankaart is voor dit bedrijf een nieuwe locatie al ingetekend en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiertegen heeft cliënt bezwaar.

Al sinds 2014 zijn er plannen binnen uw gemeente om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het fruitteelt bedrijf 'De Ring' naar een kavel aan de Kalversdijk. Men wil de bouw van een bedrijfsloods inclusief woning mogelijk maken. Dit zal ook een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg hebben.

Men stelt zich op het standpunt dat een dergelijke ontwikkeling in de directe nabijheid van de kern van Oud- Sabbinge de belangen van omwonenden blijft schaden. Men kan de gedachtegang wel volgen dat de bestaande locatie binnen de kern problemen oplevert. De nieuwe locatie ligt echter ook nog tegen de bebouwde kom aan. Dit blijft dus ongewenste gevolgen opleveren voor de kern.

Men heeft bezwaar tegen de beoogde nieuwe locatie van het agrarische bedrijf. Men acht de verplaatsing van het bedrijf naar de Kalversdijk een aantasting van het karakter van een van de oudste polders 'de Oud-Sabbingepolder'. Men vreest voor geluidsoverlast, verlies van vrij uitzicht, stankhinder, waardedaling van de woning

Beantwoording

De inspraakreactie heeft deels betrekking op de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Ring. Maar richt zich met name op de voorgenomen ontwikkeling / verplaatsing van het bedrijf.

In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het kunnen herontwikkelen van het agrarisch bedrijf aan de Ring. Wij zijn voornemens medewerking te verlenen aan de verplaatsing van dit bedrijf. Wij achten deze activiteiten van het bedrijf niet passend op de huidige locatie. Onderhavig bestemmingsplan maakt de verplaatsing van dit bedrijf echter niet mogelijk. Hiervoor zal een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd.

De beoogde nieuwe locatie is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar voorziet slechts in de mogelijkheid dat als er een planologische titel is waarmee de verplaatsing van dit bedrijf mogelijk wordt, er middels een meer eenvoudige procedure, door de uitoefening van een wijzigingsbevoegdheid, de huidige agrarische bestemming omgezet kan worden naar een woonbestemming wat meer passend is bij de Ring in Oud-Sabbinge.

De bezwaren die u heeft tegen de verplaatsing van dit bedrijf, dat wil zeggen gericht op de nieuwe locatie, dient u in te brengen in die betreffende planologische procedure. Deze procedure zal binnenkort worden gestart. Het plan wordt dan gepubliceerd in de Bevelandse Bode en de Staatscourant en zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

5. J. de Jager, Kasteelstraat 27 4471 PV Wolphaartsdijk

Zie reactie onder 4

6. M.K. Ruissen, Kasteelstraat 29 4471 PV Oud-Sabbinge

Zie reactie onder 4

7. W. van de Wee, Kasteelstraat 25 4471 PV Wolphaartsdijk

Zie reactie onder 4

8. M.A.W. Hogerheide, Kasteelstraat 15 4471 PV Oud-Sabbinge

Zie reactie onder 4

9. P.A. Goetheer, Kasteelstraat 23 4471 PV Oud-Sabbinge

Zie reactie onder 4

10. L.F. Verstrate, Prins Bernhardstraat 35 4471 PX Oud-Sabbinge

Zie reactie onder 4

11. P. Driesprong, Kasteelstraat 11b 4471 PV Oud-Sabbinge

- a. Op pagina 24 van de toelichting wordt gesproken over de Dorpsstraat. Deze straat is niet gelegen in Oud-Sabbinge.
- b. In de toelichting is opgenomen dat de bestaande loods aan de Ring 33 voor particulier gebruik dienst mag blijven doen als het bedrijf verplaatst wordt naar de Kalversdijk. Dit is in strijd met het provinciaal beleid en daarnaast werkt het weer bedrijfsmatige activiteiten in de hand. U schrijft dat de locatie aan de Ring 33 een inbreidings- of herstructureringslocatie is. U heeft voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemmingen 'Wonen' met de nadere aanduiding 'erf' en 'Tuin'. In artikel 3.7 van de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt enkel aangegeven dat de locatie gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen'. De toelichting en regels corresponderen op dit punt niet met elkaar. De regels zijn juridisch bindend en in dit geval betekent het dat in de loods gewoond mag worden bij een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn in de wijzigingsbevoegdheid geen voorwaarden opgenomen voor toepassing van de wijziging. Wij verzoeken dan ook om de toelichting en regels met elkaar in overeenstemming te brengen.

Beantwoording

- a. Er bevindt zich inderdaad geen Dorpsstraat in Oud-Sabbinge. De tekst zal worden vervangen door de volgende passage:
Hier heeft een geleidelijke verdichting van de bebouwing plaatsgevonden die geleid heeft tot problemen, zoals een tekort aan parkeerruimte, parkeren op de openbare weg, de noodzaak tot verkeersremmende maatregelen, nauwelijks nog zichtlijnen (vensters) tussen de Prins Bernhardstraat en het buitengebied.
- b. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het kunnen herontwikkelen van het agrarisch bedrijf aan de Ring. Wij zijn voornemens medewerking te verlenen aan de verplaatsing van dit bedrijf. Wij achten deze activiteiten van het bedrijf niet passend op de huidige locatie. Onderhavig bestemmingsplan maakt de verplaatsing van dit bedrijf echter niet mogelijk. Hiervoor zal een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd.

In artikel 3.7 van de regels van onderhavig bestemmingsplan is geregeld dat bij bedrijfsbeëindiging de bestemming van 'Agrarisch' omgezet kan worden naar

'Wonen'. Dit houdt ook in dat gebouwen moeten voldoen aan hetgeen is opgenomen onder artikel 12 van onderhavig bestemmingsplan. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal voor deze locatie een wijzigingsplan opgesteld worden wat bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De bestaande schuur kan gebruikt worden als particulier gebruik van een schuur passend binnen de bestemming 'Wonen' binnen de nadere aanduiding 'erf' of 'tuin'. Aan de eerste zin van artikel 3.7.1 onder 1 zal de volgende tekst worden toegevoegd: "met de aanduiding erf of tuin".