

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Visualisatie begrippen/bepalingen voorschriften

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Driewegen 2007" in de gemeente Borsele.

PARAGRAAF I

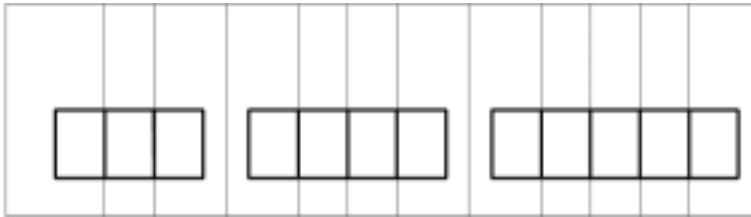
ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

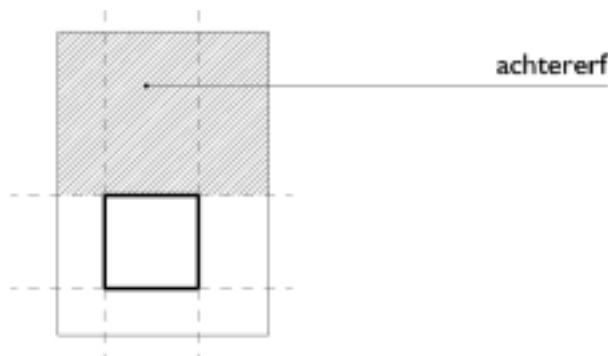
aaneengesloten woningen (Wa): blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;



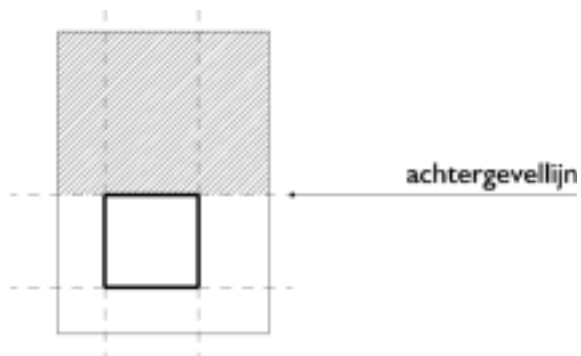
aan- of uitbouw: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;



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



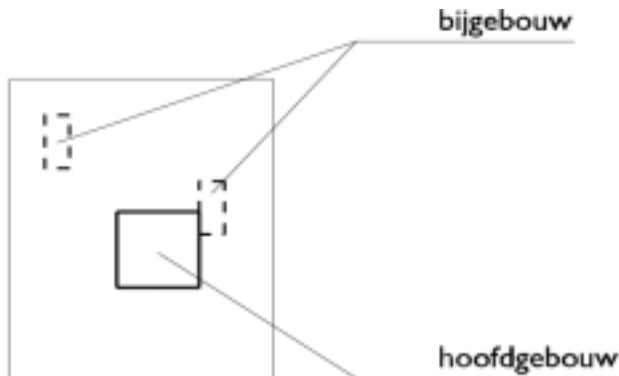
achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;



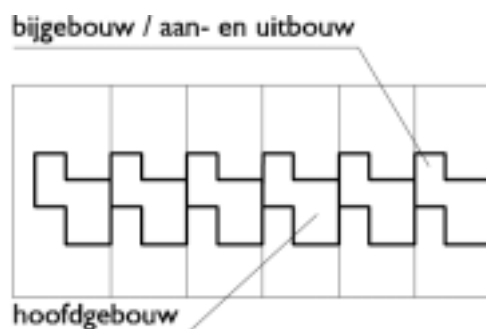
achtergevel van een hoofdgebouw: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;



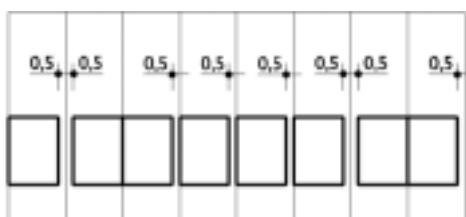
bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat dient te worden gebruikt ten behoeve van dan wel ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;



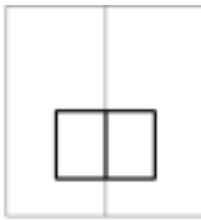
hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;



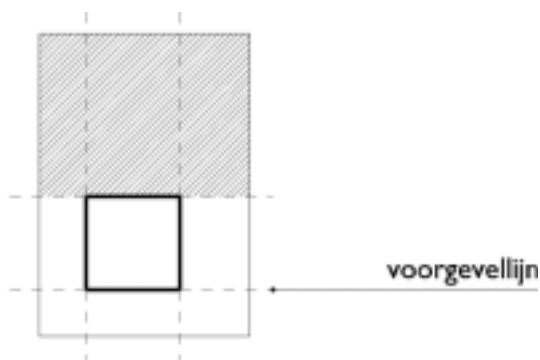
lintbebouwing: blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen;



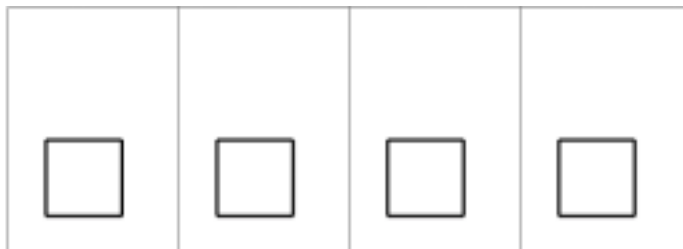
twee aaneen (Wt): blokken van twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;



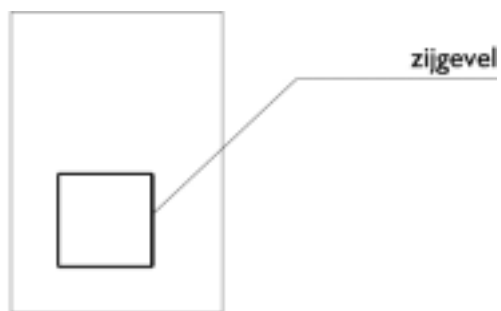
voorgevellijn: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;



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

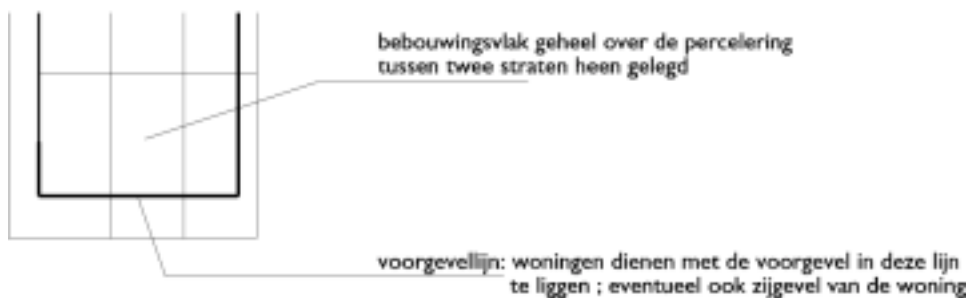
BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 7

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

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

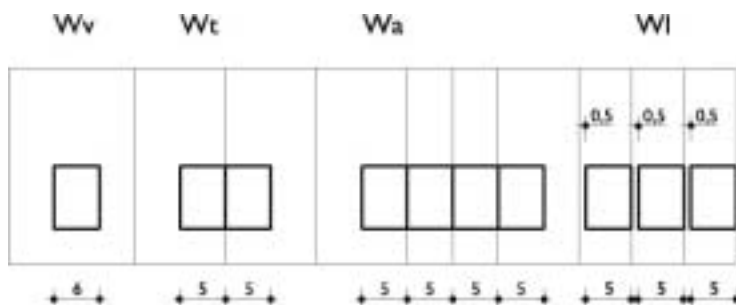
- a. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;



- 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:

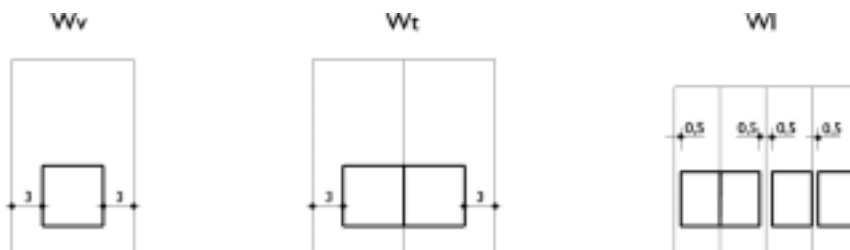
v. 6 meter;

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

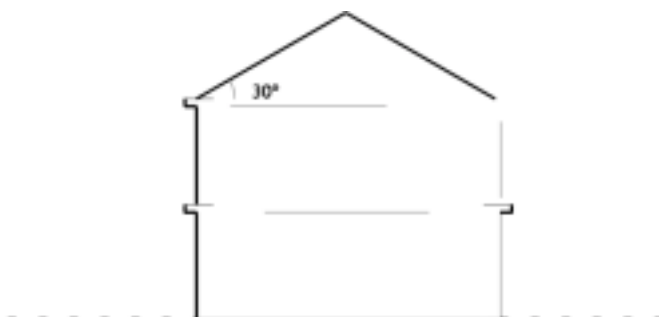


- c. de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:

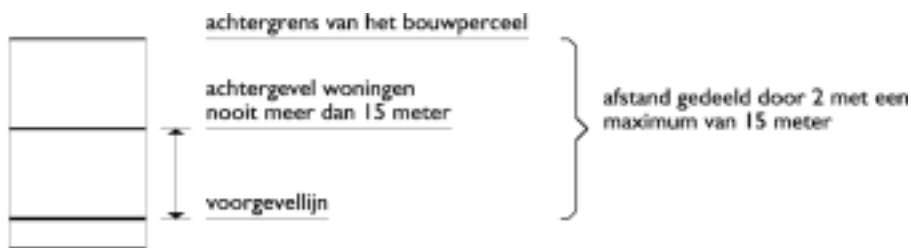
- v. 3 meter;
 t. 3 meter (aan één zijde);
 l. 0,5 meter (aan één zijde);
 a., g. en s. niet van toepassing;



- d. de dakvoet- en de totale hoogte van de woning bedraagt maximaal de op de plan-kaart aangegeven maat;
 e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;



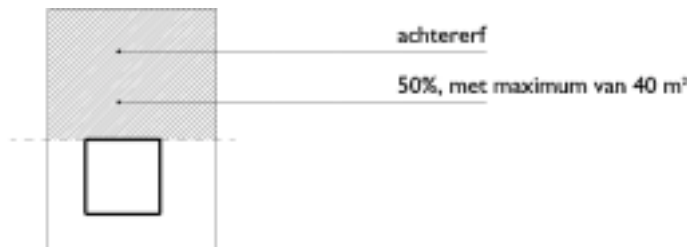
- f. de achtergevel mag maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de woning en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand van 15 meter. Deze maatvoering is niet van toepassing op gronden met de subbestemming s.



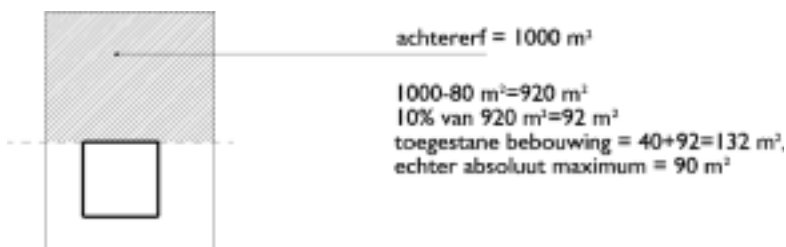
3.2 Aan- en uitbouwen

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;



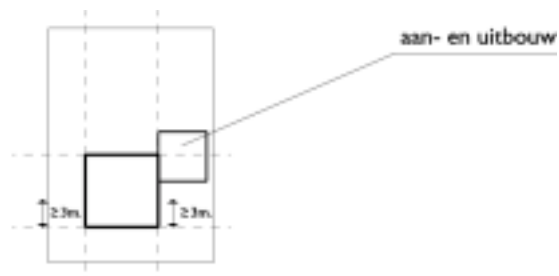
- c. de hoogte van de dakvoet van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;

- 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.



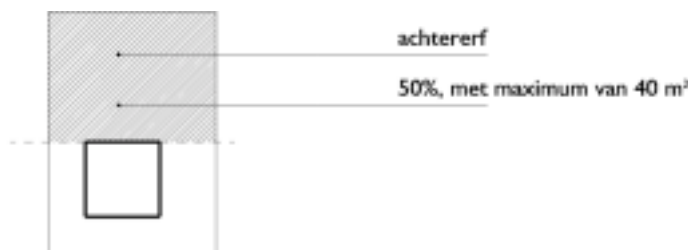
- e. aan- en uitbouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd.



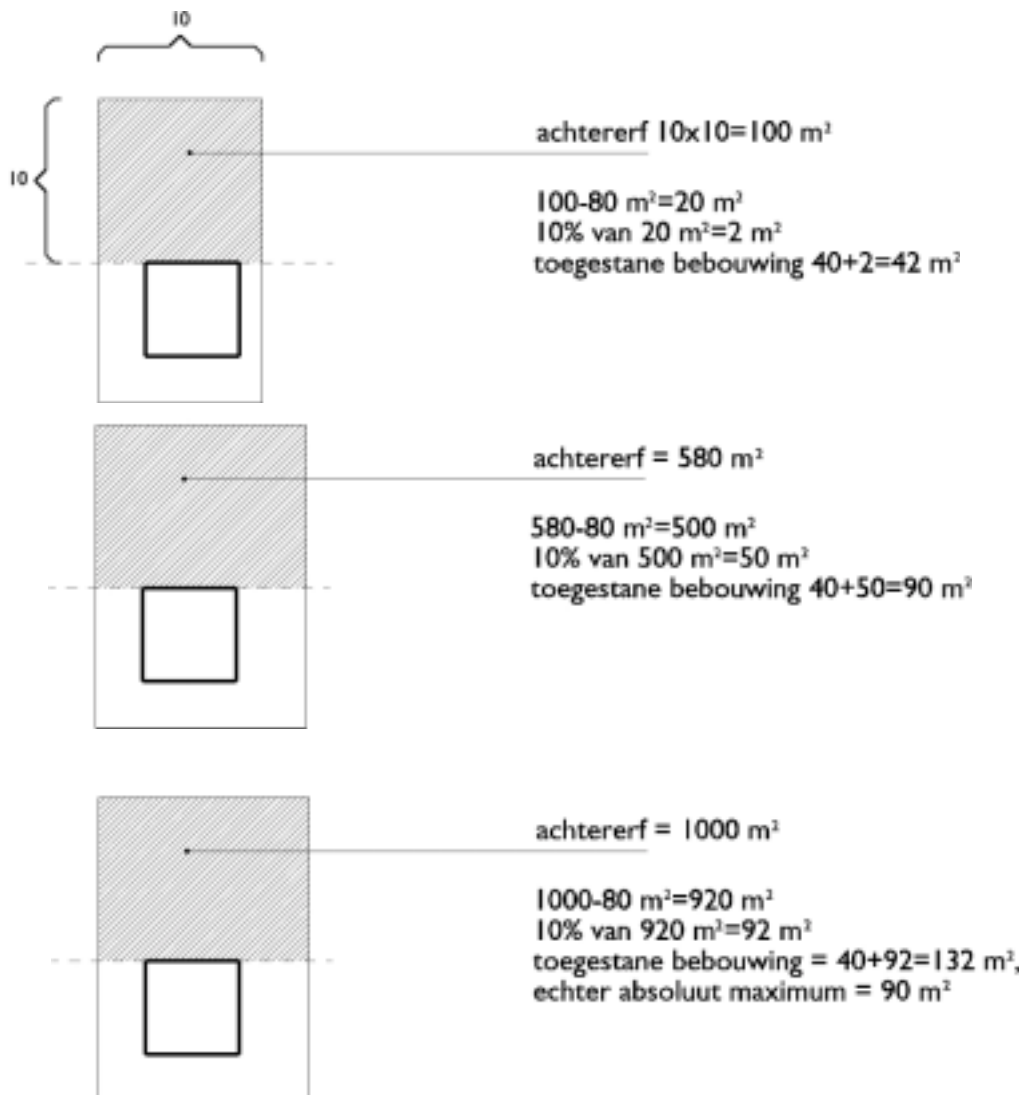
3.3. Bijgebouwen

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;

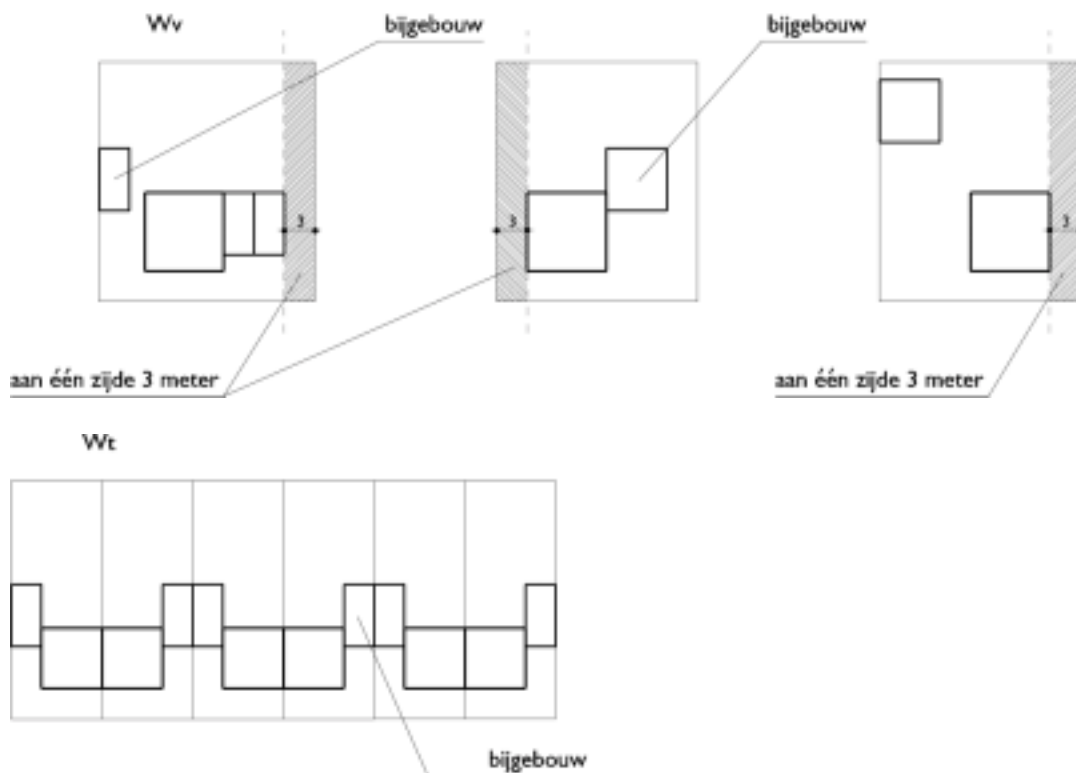


- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m^2 dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m^2 ;

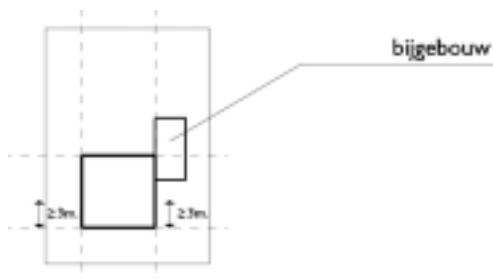


- c. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° ;

- 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

Economische uitvoerbaarheid

locaties Schoondijksedijk 25 en Coudorpseweg tussen 1 en 3

Van Jack Koolen
Aan: L., Rogge
Datum 29-8-2005 11:56:10
Onderwerp: voorontwerp-bestemmingsplan Kern Driewegen 2005

Bert,

n.a.v. je telefonisch contact in week 34 omtrent twee bouwtitels voor woningbouw bij recht in bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan, het volgende.

Bouwtitel Schoondijksdijk 25

Dit betreft herbouw van een bestaande woning, die enkele jaren geleden gesloopt is in verband met plannen tot vervangende nieuwbouw. Deze woning/dit adres heeft reeds een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". Door het anders neerleggen van de bestemmingsplangrens is dit adres nu opgenomen in het (voorontwerp) bestemmingsplan "Kern Driewegen 2005". Hierbij is er voor gekozen de huidige bestemming, zijnde Woondoeleinden, te handhaven.

Nu het het voortzetten van een bestaande bestemming betreft, is een exploitatieopzet niet in het geding.

Bouwtitel Coudorpseweg (tussen 1 en 3)

Dit betreft een inbreidingslocatie, welke niet in eigendom is van de gemeente. De wens tot het bouwen van een woning aldaar is een particulier initiatief. Een initiatief waartegenover de gemeente, gezien de situering, niet afwijzend staat.

Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden in de zin van bouwrijp maken van het plangebied (aanbrengen, riolering, aanleg en inrichting straten) o.l.d..

Derhalve is een exploitatieopzet niet nodig/achterwege gelaten.

Ik hoop met deze reactie een voldoende antwoord te hebben gegeven op je vragen en vertrouw erop dat het voorontwerp-bestemmingsplan behandeld zal worden in de sub-cie van 15 september 2005.

Met vriendelijke groet,
Jack Koolen

 ingekomen 14 DEC 2006	voor akk. :
	projectnr. :
	subfase :
	t.b.v. :
bestemd voor:	
cc:	
cc:	

BIJLAGE 3

Inspiraakrapport

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

VOORONTWERP - BESTEMMINGSPLAN

“KERN DRIEWEGEN 2005”

INSPRAAKRAPPORT

juni 2005

I. Inleiding

In het kader van het project actualisering bestemmingsplannen is voor de kern Driewegen een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft zowel betrekking op dat deel van Driewegen 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 Driewegen 2005" heeft van 18 mei 2005 tot en met 14 juni 2005 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand. Gedurende deze termijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast is er op 23 mei 2005 een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in 't Durpsuus in Driewegen.

B. Verslag informatie- en inspraakbijeenkomst

Datum	:	23 mei 2005
Plaats	:	't Durpsuus, Smitsweg 24A in Driewegen
Aanwezig	:	weth. M.M.D. Vermue-Vermue (voorzitter) mevr. J.A. de Feijter-Vinke, projectleider afd. ROM mevr. M.A.M. Heijdra en dhr. J.P. de Keijzer (stedenbouwkundig bureau) ± 30 belangstellenden

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt vervolgens in het kort het doel van deze inspraak- en informatiebijeenkomst uit. Hierna geeft mevrouw Heijdra een toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan.

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

Inspreker:

De inbreidingslocatie naast Coudorpseweg 24 ligt buiten de bebouwde kom. Biedt dit perspectief voor andere locaties aan de uitlopers van het dorp?

Antwoord: De bebouwde kom op basis van de Wegenverkeerswet correspondeert niet altijd met de bebouwde kom uit ruimtelijk oogpunt. In grensgevallen is de gemeente altijd bereid om een nader onderzoek te doen.

Inspreker:

Het aannemersbedrijf aan de Smitsweg kan gewijzigd worden in een woonbestemming. Kan iemand het bedrijf overnemen en voortzetten?

Antwoord: Dit is geen probleem. De bestemming is nog niet veranderd. Het bedrijf kan wat de gemeente betreft op die locatie blijven.

Inspreker:

Waarom is er geen wijzigingsbevoegdheid gelegd op het transportbedrijf aan de Schoondijksedijk?

Antwoord: Dit is over het hoofd gezien. Hier zal naar gekeken worden.

Inspreker:

Kan er naast Coudorpseweg 24 een bedrijf worden gevestigd?

Antwoord: Nee, er is een wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden opgenomen.

Inspreker:

Kan er ook aan de overzijde van de Coudorpseweg gebouwd worden? Het ligt voor de hand om het bebouwingslint door te trekken.

Antwoord: Dit zou een grootschalige ontwikkeling inhouden, die buiten het bereik van dit plan valt. In Driewegen kan in beginsel gebouwd worden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit komt neer op gemiddeld twee woningen per jaar. Indien uitbreiding van Driewegen aan de orde is, wordt hiervoor een bepaald traject gevolgd, te beginnen met een locatieonderzoek. In Driewegen is het logisch om eerst Maaiklinkhoek af te ronden. Op grond van de provinciale woonvisie moet de helft van het aantal te bouwen woningen in de kernen op de Bevelanden binnen de bebouwde kom gerealiseerd worden. De gemeente is verplicht om aan de provincie voor elke kern de woningbouwplanning op te geven. In Maaiklinkhoek kunnen nog ca 10 woningen worden gebouwd. De eerste woning staat gepland in 2010.

Inspreker:

Inspreker verwacht van de gemeente een visie over inbreiding. Nu lijkt het erop dat degenen die een concreet verzoek hebben ingediend een woning mogen bouwen. Maar misschien zijn er wel veel meer inbreidingslocaties.

Antwoord: Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeente onderzocht welke locaties binnen de bebouwde kom gedurende de planperiode voor woningbouw in aanmerking komen. Hierbij hebben de stedenbouwkundigen geadviseerd.

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.

1. Dorpsraad Driewegen
p/a Paulushoekseweg 16, 4438 NG Driewegen
brief van 14 juni 2005

Reactie:

De dorpsraad wil in de toekomst op de hoogte worden gehouden van nieuwe ontwikkelingen inzake de uitbreiding van Maaiklinkhoek. Bij nieuwbouw wenst de dorpsraad starterswoningen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van het dorp op peil te houden.

Antwoord:

De toekomstige uitbreiding van Maaiklinkhoek valt buiten het bereik van dit komplan. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, met een openbare voorbereidingsprocedure.

De gemeente heeft kennis genomen van de wens van de dorpsraad om bij toekomstige nieuwbouw starterswoningen te bouwen. Woningbouw of herstructurering van de bestaande woningvoorraad om jeugdigen en/of starters op de woningmarkt in de dorpen vast te houden is mede een uitgangspunt van het gemeentelijke beleid.

2. A. van den Dries
Coudorpseweg 24, 4438 AL Driewegen
op schrift gestelde mondelinge reactie van 24 mei 2005

Reactie:

Voor het aannemersbedrijf Smitsweg 27 is in het bestemmingsplan de bevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in "Woondoeleinden".

De heer Van den Dries vreest dat hij bij realisering van een woning belemmerd zal worden in zijn bedrijfsactiviteiten op het achtergelegen terrein. Hij acht het gewenst dat de mogelijkheid tot wijziging van de bedrijfsbestemming Smitsweg 27 wordt meegenomen gelijktijdig met een eventuele toekomstige herstructurering van zijn bedrijfsterrein.

Antwoord:

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast.

afd. ROM, juni 2005

Dorpsraad Driewegen

secretariaat: Paulushoeksweg 16
4438 NG Driewegen
tel. 0113 653105
e-mail zagard@zeelandnet.nl

GEMEENTE BORSELE	
INGEDIENEN	
No.	05.9212 rom
14 JUN 2005	
Class.	
Ontvangstbevestiging	
Afgehandeld:	



Driewegen, 14 juni 2005

College van Burgemeester en Wethouders van Borsele
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

Onderwerp: reactie voorontwerp bestemmingsplan "Kern Driewegen 2005"

Geachte College,

De Dorpsraad Driewegen heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Driewegen 2005".

De Dorpsraad Driewegen wil in de toekomst op de hoogte worden gehouden van nieuwe ontwikkelingen inzake de uitbreiding van de Maaklinkhoek te Driewegen. Bij nieuwbouw streven wij naar starterwoningen om de leefbaarheid en voorzieningenniveau van het dorp op peil te houden en te behouden.

Erop vertrouwend u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

J.M.C. van Sabben

TELEFOONNOTITIE



Datum : 24 mei 2005

Inkomend : A. van den Dries, Coudorpseweg 24, Driewegen

Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Driewegen 2005"

Voor het aannemersbedrijf Smitsweg 27 is in het bestemmingsplan de bevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijfsdoelinden" te wijzigen in "Woondoeleinden". De heer Van den Dries is bang dat hij bij realisering van woningbouw op deze locatie in zijn bedrijfsactiviteiten zal worden belemmerd. Daarom stelt hij voor de wijzigingsbevoegdheid voor Smitsweg 27 mee te nemen bij een eventuele toekomstige herstructurering van zijn bedrijfsterrein.

Geantwoord wordt dat de opmerking van de heer Van den Dries wordt opgevat als een inspraakreactie en verwerkt zal worden in het inspraakrapport.

24/05/05 JdF, afd. ROM

BIJLAGE 4

Reacties in het kader van het artikel 10 overleg

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)

Sub-commissie gemeentelijke plannen (art. 53, lid 4 WRO)

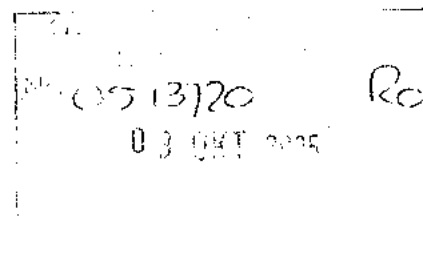


Provincie Zeeland

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

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 0509747
afdeling: subcie Gpl
bijlage(n): -
behandeld door: L. Rogge
doorkiesnummer: 0118-631903
onderwerp: obp kern Driewegen 2005

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



verzonden :

Middelburg, 26 september 2005

Geacht college,

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 Bro ontvingen wij het ontwerpbestemmingsplan "Kern Driewegen 2005", welk plan ons aanleiding geeft tot de volgende opmerkingen.

Bedrijfsdoeleinden

Uit de doeleindenomschrijving bij artikel 10 blijkt dat de op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor categorie 2 bedrijven zoals die voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Categorie 2 bedrijven zijn in beginsel echter niet toelaatbaar binnen een afstand van 30 m tot woningen in een rustige woonwijk (categorie 2). Wij adviseren u artikel 10 van de voorschriften of de staat van bedrijfsactiviteiten op dit punt aan te passen.

Wel kunnen wij instemmen met het positief bestemmen van de reeds gevestigde bedrijven.

Bodem

Wij verzoeken u voor de twee locaties waar woningbouw rechtstreeks wordt toegelaten (inbreiding Cou-dorpsweg en herbouw Schoondijksedijk) alsnog bodemonderzoek te verrichten (categorie 2).

Vrijstellingen

Wij maken u er op attent dat op grond van artikel 19b Wro bij een bestemmingsplan (bijv. als bijlage) een lijst behoort te zijn gevoegd waarop alle vrijstellingen die u op grond van de artikelen 15,17 en 19 Wro zijn verleend, zijn aangegeven. Deze lijst ontbreekt. Wij verzoeken u deze lijst alsnog toe te voegen (categorie 2).

Economische uitvoerbaarheid

Wij verzoeken u de separaat toegezonden onderbouwing alsnog in de toelichting op te nemen (categorie 3).

Water

Het polderpeil, zoals in de toelichting van het plan wordt beschreven, is niet conform het peilbesluit. Wij verzoeken u dit aan te passen (categorie 3).

In de Verordening Waterhuishouding Zeeland 2002 wordt als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden (categorie 3).

Plangrens

Het gebiedje tussen de panden Van Tilburghstraat 39 en 41 is niet opgenomen in dit ontwerpplan. Het maakt volgens onze gegevens echter ook geen deel uit van het vigerende plan Buitengebied noch van het oude

vigerende plan Buitengebied uit 1989. Zeer waarschijnlijk zal er voor dit deel van uw gemeente dus geen plan vigeren. Dit komt de duidelijkheid en de rechtszekerheid niet ten goede. Wij verzoeken u te bekijken of genoemd gebiedje alsnog kan worden opgenomen in het onderhavige plan (**categorie 3**). Daarnaast geven wij u in overweging ook de kleine strookjes grond (Smitsweg, Schoondijksedijk, Paulushoekseweg en Coudorpseweg) in het plan op te nemen hoewel deze gebieden thans wel van een passende bestemming zijn voorzien (**categorie 3**).

Voorschriften/plankaart

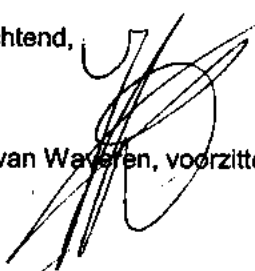
De bestemming CWP (voormalige gemeentehuis aan de Van Tilburghstraat 31) komt wel op de plankaart voor maar niet in de voorschriften en legenda. Wij verzoeken u een en ander met elkaar in overeenstemming te brengen (**categorie 2**).

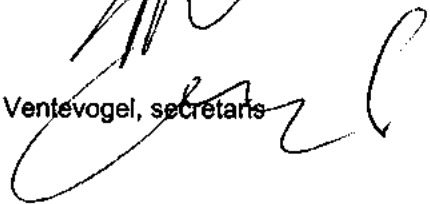
Verder verdient het aanbeveling de beide monumenten in Driewegen als zodanig op de kaart aan te geven (**categorie 3**).

Artikel 19 lid 2

Wij zijn van mening dat toepassing van artikel 19, lid 2 voor de bouw van één vrijstaande woning op de inbreidingslocatie aan de Coudorpseweg (tussen huisnummers 1 en 3) thans niet mogelijk is, gezien de categorie 2 opmerking.

Hoogachtend,


drs. H. van Waveren, voorzitter


B. Ventevogel, secretaris



Waterschap Zeeuwse Eilanden

AFSCHRIFT

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

uw brief : 17 mei 2005
uw kenmerk : BS4375/dor05003/KCH/sal
ons kenmerk : 2005008184
bijlagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621286
e-mail : J.Minderhoud@wze.nl

onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Driewegen 2005"

Middelburg, 8 juli 2005

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 14 JUL 2005

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Driewegen 2005, dat in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Waterbeheer

Het bestemmingsplan is overwegend een beheersplan met daarin vijf inbreidingslocaties waar elk één woning gebouwd mag worden. Twee van de locaties zijn rechtstreeks in het plan opgenomen en drie locaties zijn met een wijzigingsbevoegdheid geregeld. Bij de wijzigingsbevoegdheden is voorgeschreven dat een watertoets moet worden uitgevoerd. Gezien de omvang van de inbreidingslocaties en de waterhuishoudkundige situatie kan mijns inziens een watertoets achterwege blijven. Bij het invullen van de inbreidingslocaties, ook de rechtstreeks opgenomen locaties, dienen dan wel steeds de volgende punten in acht genomen te worden.

- Gekeken moet worden of het te realiseren verhard oppervlak kan worden afgekoppeld van de riolering. Het afgekoppelde hemelwater kan (1) worden geïnfilteerd in de bodem, (2) worden (her-)gebruikt als grijswater of (3) worden geloosd op oppervlaktewater. Infiltratie is kansrijk op de inbreidingslocaties Platteweg, Schoondijksedijk en Smitsweg die volgens de provinciale waterkansenkaarten ruime infiltratiemogelijkheden hebben. De locatie Schoondijksedijk grenst ook aan een waterloop waarop afgekoppeld hemelwater geloosd kan worden. Hergebruik van hemelwater is uiteraard op alle locaties mogelijk. Op de inbreidingslocaties waar niet afgekoppeld kan worden, is het zaak om hemelwater en afvalwater gescheiden te lozen op de riolering zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, hemelwater en afvalwater gescheiden afgevoerd kunnen worden. Met name ingeval van infiltratie of een (toekomstige) lozing op oppervlaktewater verdient het aanbeveling om gebruik van uitlozende bouwmaterialen zo veel mogelijk te beperken. Dit om verontreiniging van grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen.
- Om (grond-)wateroverlast te voorkomen moet een voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte gerealiseerd worden. Het waterschap adviseert een drooglegging/bouwpel van minimaal 1,30m ten opzichte van het zomerpel (het hoogste streefpeil). De inbreidingslocaties

aan de Coudorpseweg voldoen daar thans niet aan zodat dit aspect daar de nodige aandacht verdient.

In de kern is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen de 40cm en 80cm onder het maaiveld. In de Verordening waterhuishouding Zeeland hanteert de provincie als richtlijn voor de ontwateringsdiepte voor nieuwe plannen minimaal 70cm beneden het maaiveld. Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

- Ingevolge de Keur waterbeheer moet langs waterlopen voorzien worden in bebouwingevrije stroken. Dit is met name van belang voor de inbreidingslocatie Schoondijksedijk 25 die grenst aan een waterloop.
- Op de inbreidingslocatie Platteweg is de nabijheid van het persgemaal van belang in verband met eventuele milieuhinder (geur en geluid). Ik ga er van uit dat de wijzigingsvoorwaarden waarborgen dat dit aspect voldoende aandacht krijgt. Mocht blijken dat er sprake is van consequenties voor het persgemaal dan is nader overleg gewenst.

De vermelding van de in het plangebied geldende streefpeilen in de waterparagraaf is niet helemaal correct/volledig. In het plangebied gelden de volgende streefpeilen:

- in het gebied ten zuiden van de Schoondijksedijk NAP-0,70m/-1,00m (zomer/winter);
- in het gebied begrensd door de Schoondijksedijk aan de zuidzijde, de Ruigendijk aan de noordzijde en de Korteweg NAP (zomer/winter) en
- in het gebied begrensd door de Schoondijksedijk en de Ruigendijk aan de zuidzijde en de Korteweg aan de westzijde NAP-0,30m/-0,50m (zomer/winter).

Deze streefpeilen, die zijn vastgelegd in peilbesluiten, gelden overigens alleen voor primaire waterlopen. Het peil in andere (niet-primaire) waterlopen ligt over het algemeen hoger. Over die peilen heeft het waterschap geen gegevens.

Binnen en langs het plangebied liggen verschillende waterlopen. Ingevolge de Keur waterbeheer moeten daarlangs, afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop, 5m of 7m brede onderhoudsstroken vrij gehouden worden van bebouwing en opgaande beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor het onderhoudsmaterieel van het waterschap te waarborgen. Van het bebouwings- en beplantingsverbod kan het waterschap ontheffing verlenen. Gewenst is om dit in de plantoelichting te vermelden. Burgers die het bestemmingsplan raadplegen kunnen daar dan kennis van nemen.

Voor de bestemming Waardevolle dijk is bepaald dat het gebruik van gronden als opslagplaats van bagger en grondspecie verboden is. Ik ga ervan uit dat het bergen van de bij het onderhoud van waterlopen vrijkomende delfspecie op de aanliggende percelen, niet gerekend wordt tot het strijdig gebruik. Ingevolge de Keur waterbeheer geldt voor deze percelen een ontvangtplicht.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van Waterschap Zeeuwse Eilanden

mr. dr. A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding