

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Visualisatie begrippen/bepalingen voorschriften

VOORSCHRIFTEN

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

PARAGRAAF I

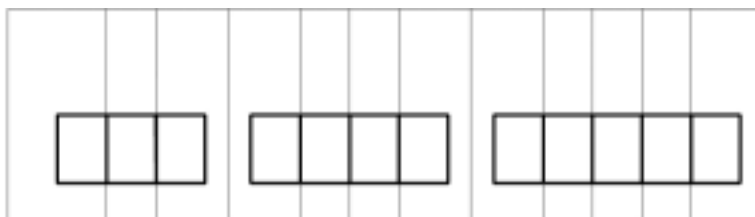
ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

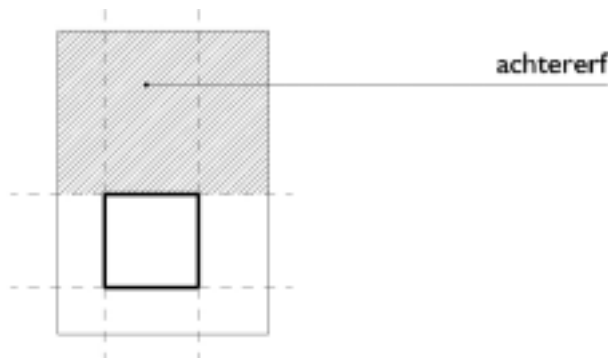
aaneengesloten woningen (Wa): blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;



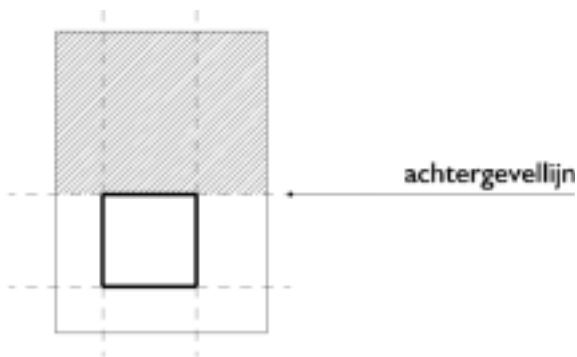
aan- of uitbouw: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;



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



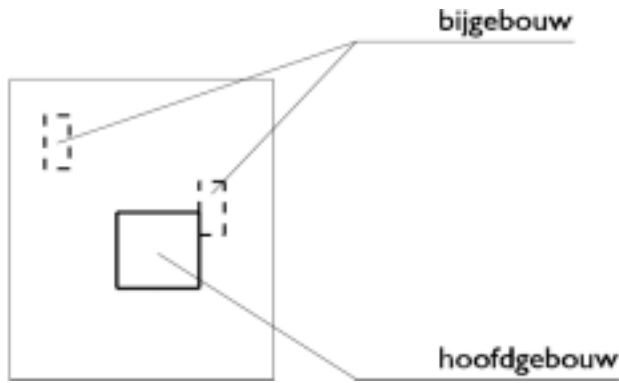
achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;



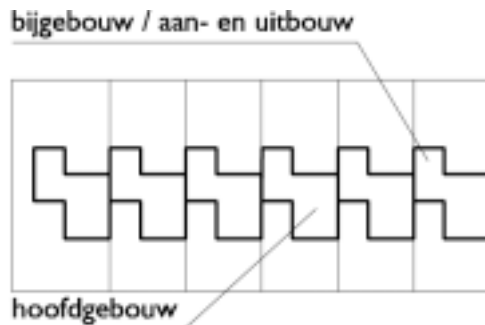
achtergevel van een hoofdgebouw: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;



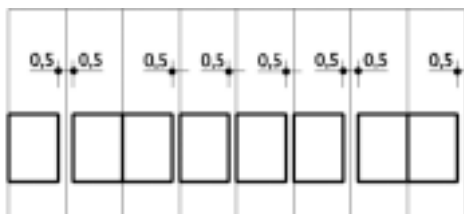
bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat dient te worden gebruikt ten behoeve van dan wel ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;



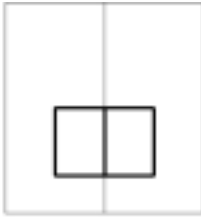
hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;



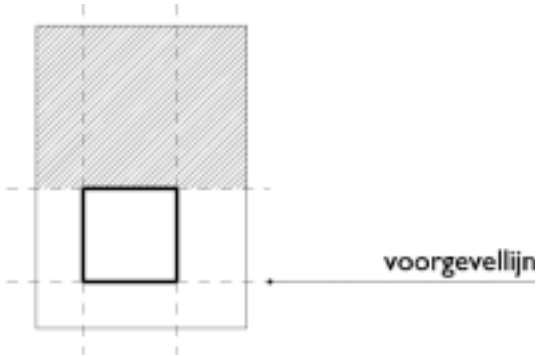
lintbebouwing: blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen;



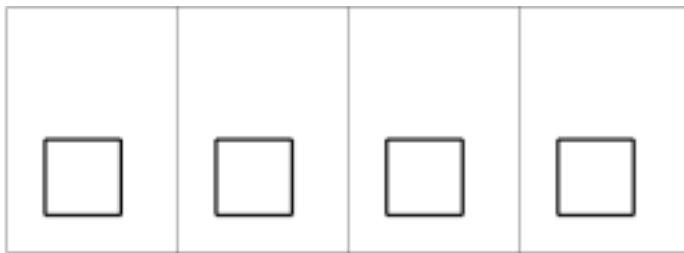
twee aaneen (Wt): blokken van twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;



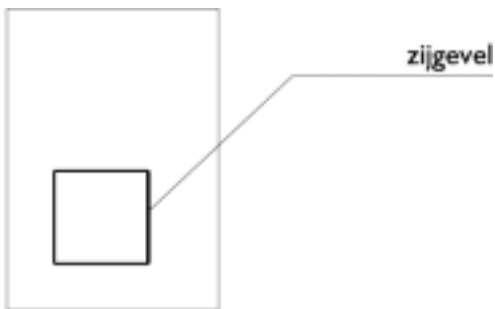
voorgevellijn: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;



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

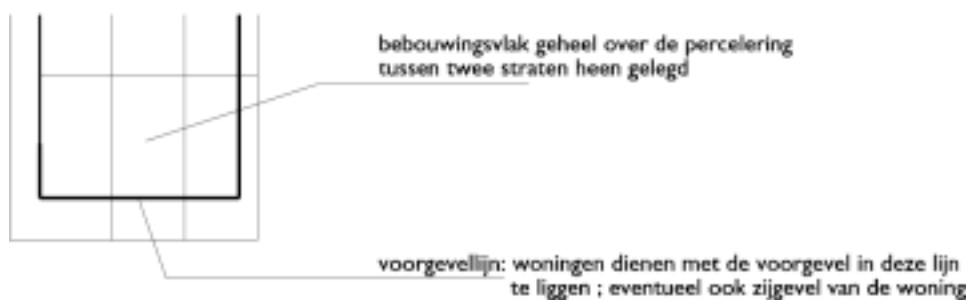
Artikel 7

Woondoeleinden (W)**3. Bouwbepalingen**

3.1 Woningen

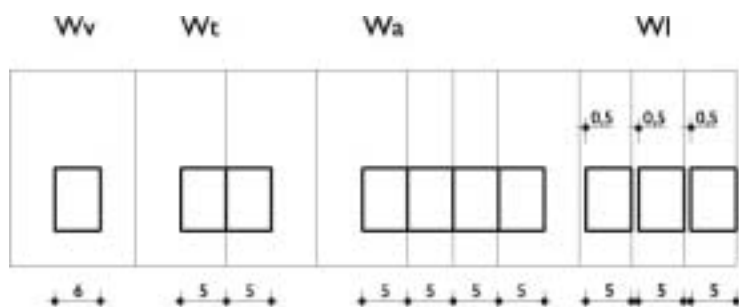
Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- 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;

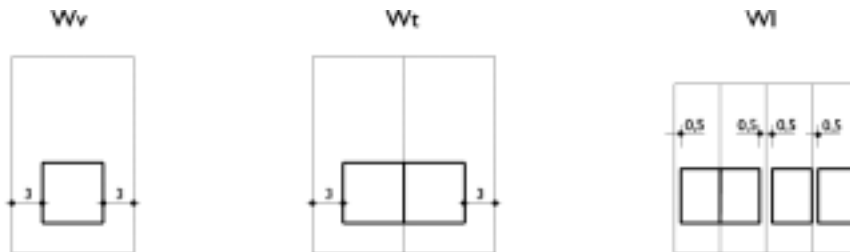


- b. de breedte van een woning – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 2 sub b en c niet meegerekend – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:

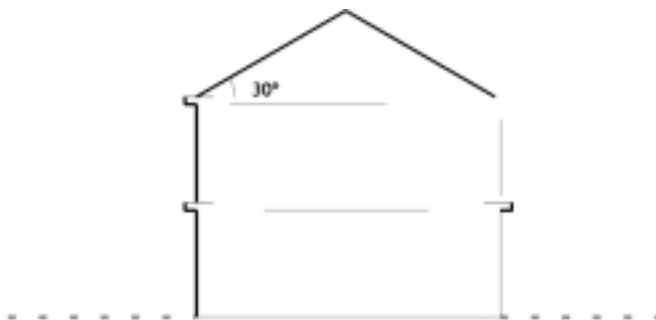
- v. 6 meter;
t., a., g., s. en l. 5 meter;



- 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 plankaart 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.



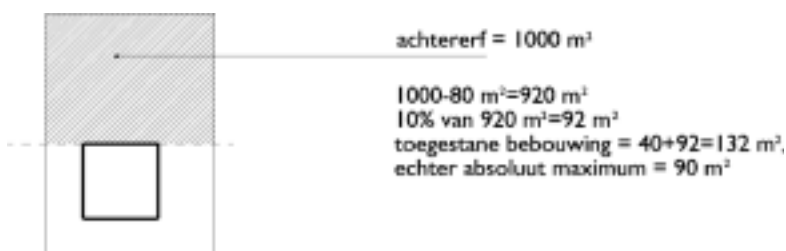
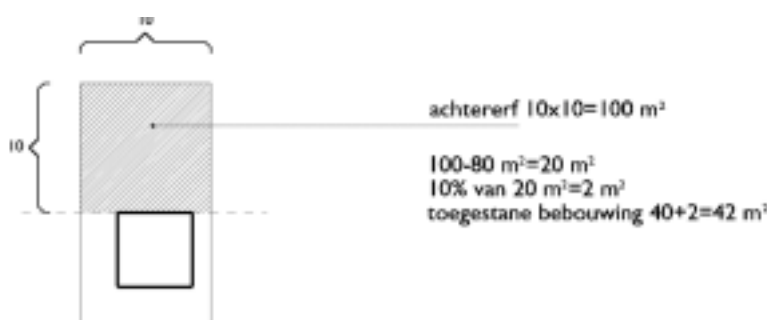
3.2 Aan- en uitbouwen

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;

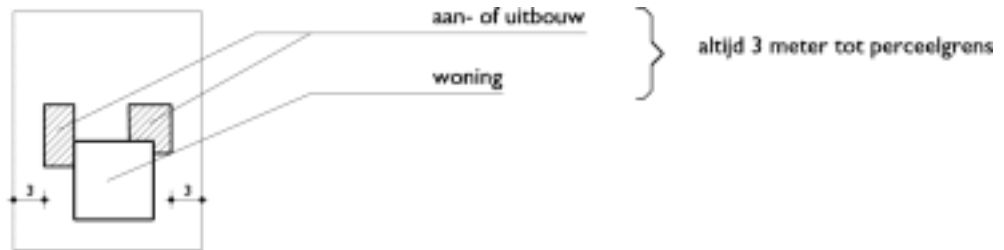


- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;

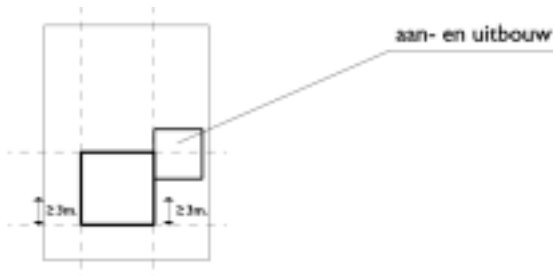


- c. de hoogte van de dakvoet van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;

- 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.



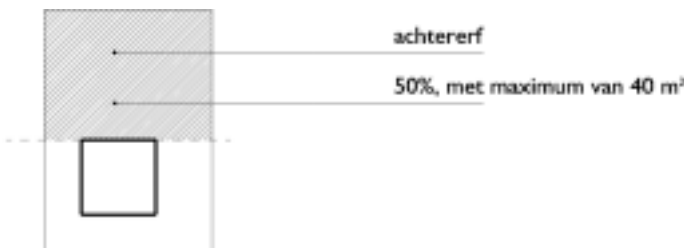
- e. aan- en uitbouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd.



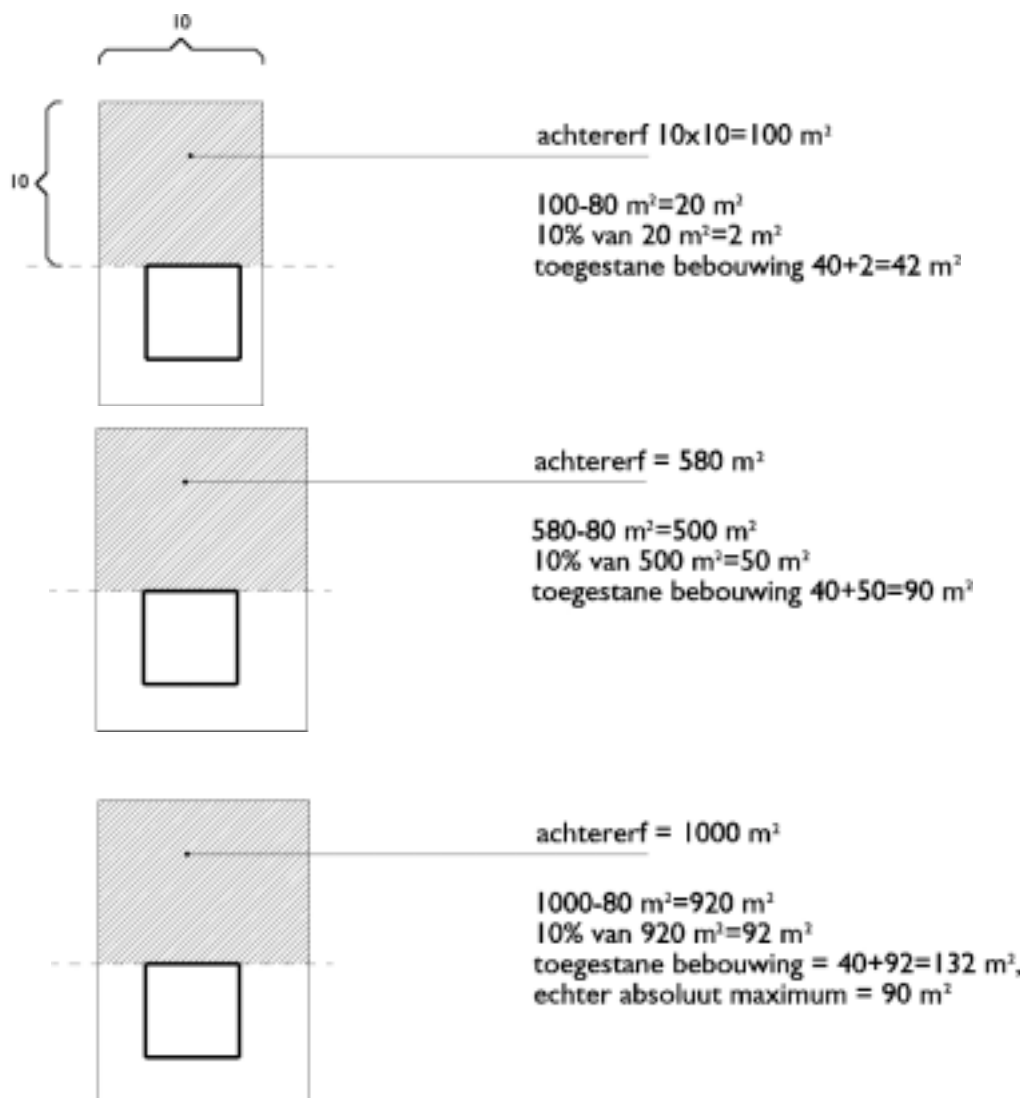
3.3. Bijgebouwen

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;

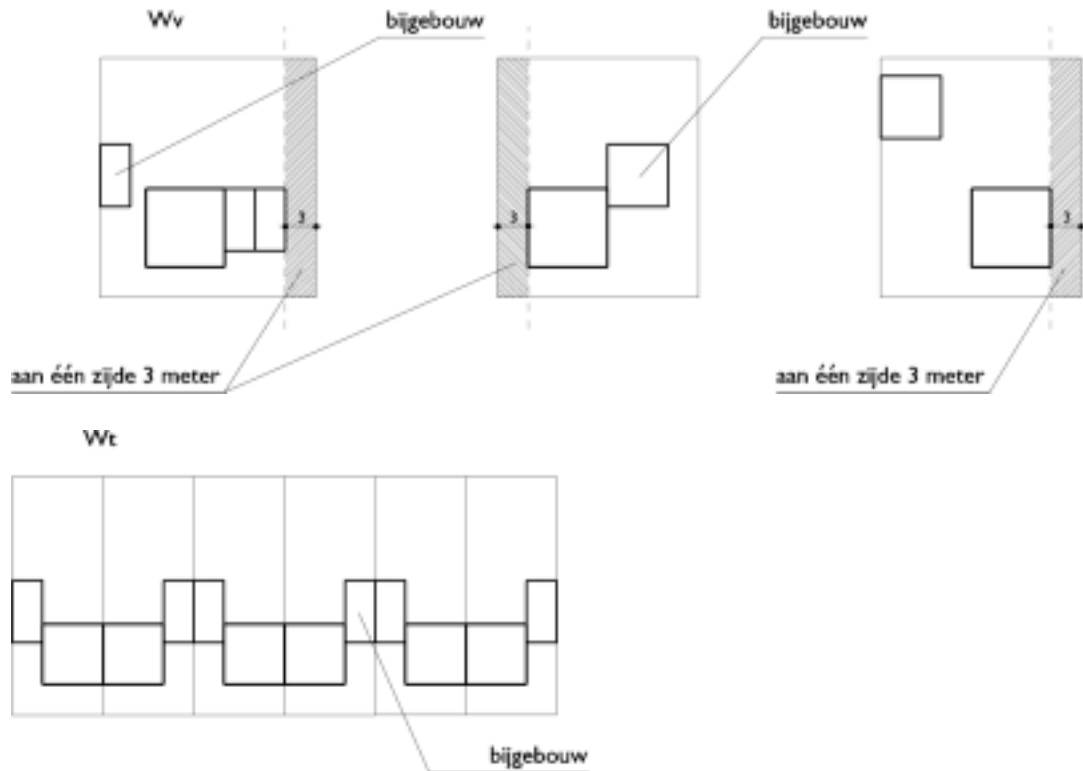


- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;

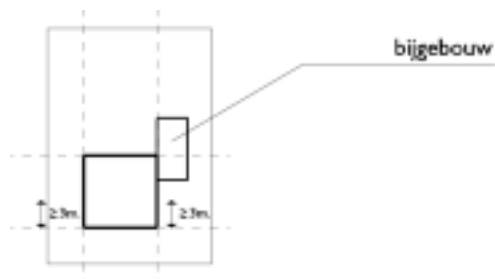


- c. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;

- 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

Inspraakrapport

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

VOORONTWERP - BESTEMMINGSPLAN

“KERN ELLEWOUTSDIJK 2005”

INSPRAAKRAPPORT

november 2006

I. Inleiding

In het kader van het project actualisering bestemmingsplannen is voor de kern Ellewoutsdijk een integraal bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft zowel betrekking op dat deel van Ellewoutsdijk waarvoor nog geen bestemmingsplan is als op die delen van het dorp waarvoor momenteel de bestemmingsplannen "Ellewoutsdijk, gedeelte Commejanshoek" uit 1981 en "Ellewoutsdijk, gedeelte Commejanshoek 2" uit 1996 gelden.

II. Inspraak

A. Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2005" heeft van 19 april 2005 tot en met 17 mei 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 26 april 2005 een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in het Van Hattumhuis in Ellewoutsdijk.

B. Verslag informatie- en inspraakbijeenkomst

Datum : 26 april 2005
Plaats : Van Hattumhuis, Zomerstraat 16 in Ellewoutsdijk
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)
± 70 belangstellenden

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

Na een korte pauze worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.

Inspreker:

De in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwlocaties zijn slechts voor een klein deel realiseerbaar omdat alle gronden in eigendom zijn bij particulieren.

Antwoord: Gemeenten behoren hun bestemmingsplannen elke tien jaar te actualiseren, waarbij de gemeente verplicht is om te onderzoeken welke inbreidingslocaties potentieel aanwezig zijn. Hierbij wordt niet gekeken naar eigendomssituaties en/of realiteitswaarde. Er is geen verplichting om deze mogelijkheden ook te benutten, wel kan eenvoudiger worden ingespeeld op initiatieven.

Inspreker:

Nu de bestemming van de school gewijzigd kan worden, denken ouders misschien: ik doe mijn kinderen niet meer in Ellewoutsdijk op school, want de school gaat toch weg.

Antwoord: Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegd de bestemming van de school te wijzigen. Het is niet de intentie van de gemeente dat dit ook gaat gebeuren.

Inspreker

Waarom komt er geen uitbreidingsplan?

Antwoord: Allereerst moet de vraag beantwoord worden of er inderdaad behoefte is aan uitbreiding en vervolgens horen wij graag waar u de uitbreiding wenst. In het bestemmingsplan “Kern Ellewoutsdijk 2005” wordt in hoofdzaak de bestaande situatie vastgelegd. Woningbouwuitbreiding is hiermee niet beoogd.

Inspreker:

De gemeente moet zelf met een idee komen.

Inspreker:

In Ellewoutsdijk is behoefte aan nieuwbouw. Met z'n allen zijn we het oneens met wat hier gepresenteerd wordt. Er moet een concreet uitbreidingsplan komen. Dan komen er jonge gezinnen wonen en dan blijft de school bestaan. Er moet gebouwd worden voor gezinnen zowel in de huur-, als de koopsector.

Antwoord: Uw verwachtingspatroon voor deze avond sluit niet aan bij het doel van deze avond.

Voorzitter:

Op dit moment staan er in het dorp 9 woningen te koop. Uw reactie zou betekenen dat deze snel verkocht worden.

Inspreker: Als de gemeente de school sluit worden er geen woningen verkocht.

Inspreker: Het is beter om nieuwe woningen te bouwen. Bestaande, oude woningen zijn te duur.

Inspreker:

Er is behoefte aan een meer zichtbare dorpskern. Daarom zou er meer groen in de kern moeten komen.

Antwoord: Het bestemmingsplan is geen document om dergelijke zaken te regelen. Het is lastig om op dit moment hierop een antwoord te geven, maar uw opmerking wordt meegenomen.

Inspreker:

Hoeveel zekerheid is er dat de school weggaat?

Antwoord: Deze avond gaat het om het bestemmingsplan. De discussie over het al dan niet voortbestaan van scholen is een andere discussie.

Inspreker:

Op de school zitten veel vier- en vijfjarige kinderen. De ouders willen graag dat zij hier de school af kunnen maken. Daarom stel ik u voor de bevoegdheid die in het bestemmingsplan zit om de school en de kerk te wijzigen in een woonbestemming te schrappen.

Wethouder Vermue-Vermue: Ik zeg u toe dat deze wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Inspreker:

In woningbouwplan Commejanshoek is het aantal woningen in één keer gerealiseerd. De periode waarover de woningbouw gespreid zou moeten worden, is nog niet verstreken.

Antwoord: Het woningbouwbeleid is versoepeld, contingenten wordt niet meer strak gehanteerd. Voor de regio De Bevelanden geldt dat 70% van het aantal te bouwen woningen in stedelijk gebied gebouwd moet worden en 30% in de overige kernen. Hiervan moet 50% door middel van inbreiding gerealiseerd worden.

Mevrouw Op 't Hof:

Waarom heeft het agrarisch bouwblok van mijn bedrijf aan de Van Hattumstraat niet een oppervlakte van 1 hectare zoals de agrarische bedrijven in het bestemmingsplan “Borsels Buiten”?

Antwoord: Wij zullen dit nader bezien en hierover een voorstel doen aan u. De bedoeling is dat uw bedrijf blijft voortbestaan.

Inspreker:

Agrarische bedrijven vormen het beeld van Ellewoutsdijk. Waarom moet de bestemming veranderd worden?

Antwoord: De gemeente is het met u eens dat agrarische bedrijven bij een plattelandskern horen. Wij willen ook dat het bedrijf blijft bestaan. Mocht echter binnen de geldigheidsduur van het bestemmingsplan de noodzaak aanwezig zijn om de functie te verplaatsen of te veranderen, dan kan op eenvoudige wijze meegewerkt worden.

Inspreker:

Kan er een uitbreidingsplan in het bestemmingsplan meegenomen worden?

Antwoord: Het voorliggende bestemmingsplan is een actualiseringsplan, waarin overwegend de bestaande situatie wordt vastgelegd. Hierin worden wel een aantal inbreidings- en herstructureringslocaties meegenomen. De gang van zaken voor een uitbreidingsplan is dat aan de hand van cijfers en prognoses bepaald wordt of en wanneer uitbreiding aan de orde is. Vervolgens wordt een locatieonderzoek gedaan, op grond waarvan een voorkeursvariant naar voren komt. Een factor van belang is de grondverwerving. Voor een uitbreidingsplan wordt een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt, dat los staat van het actualiseringsplan.

Inspreker:

Er wordt steeds gesproken over uitbreidingsplannen, maar waar wil men dan uitbreiden? Dit is een probleem in Ellewoutsdijk.

Antwoord: Het gemeentebestuur moet dan komen met een aantal varianten.

Inspreker:

Op het perceel aan de zuidzijde van de Dijkstraat kunnen twee extra woningen worden gebouwd. Maar hier is toch ruimte voor meer woningen?

Antwoord: Voor invullocaties wordt zorgvuldig gekeken naar de structuur van het dorp. Voor deze locatie wordt uitgegaan van lintbebouwing langs de Dijkstraat met ontsluiting op de Dijkstraat.

Inspreker:

Aan de noordkant van de Dijkstraat wordt op dit moment een woning gebouwd, die één meter boven het maaiveld komt te liggen. Hierdoor is het straatbeeld volkomen verstoord. Komt er nu nog een woning bij die ook een meter boven het maaiveld wordt gebouwd?

Antwoord: Dit is een punt van aandacht bij het verlenen van de bouwvergunning en het welstandstoezicht.

Inspreker:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op perceel aan de Breestraat drie woningen te bouwen. Dit aantal lijkt erg hoog voor deze locatie.

Antwoord: Er kunnen maximaal drie woningen worden gebouwd. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ga je onderzoeken hoe je het terrein concreet in gaat vullen.

Inspreker:

De bereikbaarheid van Ellewoutsdijk is slecht. Is er ooit aan gedacht om een tweede verbindingsweg aan te leggen achter het dorp langs?

Antwoord: Dit is niet bekend.

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. P.J.G. Platschorre
Hoofdstraat 53, 4441 AB Ovezande
brief van 19 april 2005

Reactie:

De heer Platschorre is eigenaar van het perceel N 207 aan de zuidzijde van de Dijkstraat. In 1993 heeft hij een verzoek ingediend voor het bouwen van een woning op dit perceel. Dit verzoek is na het doorlopen van diverse procedures afgewezen. Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen dat de bestemming van het perceel wordt gewijzigd van agrarische doeleinden in woondoeleinden, zoals deze bevoegdheid ook is opgenomen voor een perceel aan de noordzijde van de Dijkstraat.

Antwoord:

Het perceel "gemeente Borsele, sectie N 207" heeft tot nu toe deel uitgemaakt van bestemmingsplannen voor het buitengebied met de bestemming agrarische doeleinden. Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is zowel op grond van het bestemmingsplan voor het buitengebied als op grond van het provinciale beleid niet toegestaan. Om die reden is in 1993 geen medewerking verleend aan het verzoek.

Met de opstelling van een voorontwerp-bestemmingsplan voor de kern Ellewoutsdijk is de planologische situatie aangaande het onderhavige perceel veranderd. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan weliswaar nog steeds een agrarische bestemming (A(z)), terwijl ter plaatse van de visvijver de bestemming "Water" is toegekend, maar de locatie is nu in planologisch opzicht gelegen in de "bebouwde kom". Wij hebben het verzoek daarom opnieuw beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er uit ruimtelijke overwegingen geen bezwaar is tegen de gewenste woningbouw, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Wij zullen daarom het bestemmingsplan aanpassen en op de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden leggen.

2. Dorpsraad Ellewoutsdijk
brief van 12 mei 2005 (per e-mail)

Reactie:

- a. De grens van het dorp bij de ingang van de Langeviele is niet goed aangegeven op de bestemmingsplankaart. Er is een plan om een bocht in de weg te leggen, zodat het verkeer moet afremmen. Hierdoor ontstaat er een nieuwe dorpgrens.
- b. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt vermeld dat het Rijksbeleid ervan uitgaat dat elke gemeente voldoende woonruimte biedt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Omdat bestaande huurwoningen betrokken worden door mensen van buitenaf is er volgens de dorpsraad geen plaats voor jongeren uit Ellewoutsdijk. De dorpsraad vraagt aan de gemeente om bij R&B Wonen aan te dringen op een ander toewijzingsbeleid. Verder is de dorpsraad van mening dat het opvullen van inbreidingslocaties niet voldoende is om de natuurlijke bevolkingsgroei op te vangen.
- c. De dorpsraad vraagt of het mogelijk is dat in Ellewoutsdijk een locatie voor een zendmast wordt aangewezen. Omdat er in Ellewoutsdijk een slechte ontvangst is van alle providers, zou dit wellicht problemen kunnen voorkomen.

- d. In het bestemmingsplan is het pand Zomerstraat 2 aangemerkt als beeldbepalend. Is het mogelijk dat de gemeente de eigenaar aanspoort zijn pand in toonbare staat te brengen?
- e. De kadastrale ondergrond van de bestemmingsplankaart is niet correct ten aanzien van:
 - § Zomerstraat 1, de ingetekende bebouwing stemt niet overeen met de bestaande situatie;
 - § Zomerstraat 5, de ingetekende bebouwing stemt niet overeen met de bestaande situatie;
 - § Dijkstraat, de schuren aan de westzijde van de waterpartij zijn niet ingetekend;

De toegekende bestemmingen zijn niet juist ten aanzien van:

- § Van Hattumstraat 10, aan achterzijde is detailhandel gevestigd (Vogelhuis Balara);
- § Van Hattumstraat 18, atelier en verkoopruimte gevestigd;
- § Zomerstraat 20, verhuurbedrijf vakantiewoningen (Cottage Centre)
- § Dijkstraat 2A, de eigenaar heeft loodgietersbedrijf en wenst de bestemming bedrijfsdoeleinden+ woondoeleinden op zijn woning;
- § Zomerstraat 12, was altijd detailhandel, aanbeveling om bestemming te handhaven.

Antwoord:

- a. Uit overwegingen van verkeersveiligheid is er bij de ingang van het dorp op de hoek Langeviele-Grindweg een 'bocht' in de weg gelegd. De grens van de bebouwde kom is ten gevolge van de herinrichting niet aangepast. De aangepaste splitsing is gelegen buiten de grens van de bebouwde kom en ook buiten de begrenzing van het bestemmingsplan.
- b. Het onderhavige bestemmingsplan is een actualiseringsplan, dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Hierbij wordt tevens gekeken welke locaties binnen de kern eventueel voor herstructurering of invulling met woningbouw in aanmerking komen. Wanneer woninguitbreiding aan de orde is, wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
Bij het toewijzen van huurwoningen past R&B Wonen een puntensysteem toe, waarbij sociale binding aan een woonkern zwaar meetelt.
- c. Het nationale antennebeleid laat weinig ruimte aan een gemeentebestuur om een stimulerende rol te vervullen ten aanzien van het aantal opstelpunten en de positionering hiervan binnen de gemeentegrenzen. Het initiatief voor de plaatsing van een antennemast gaat uit van de provider. Het heeft geen zin wanneer de gemeente op voorhand locaties aanwijst. De dichtheid van het antenne-netwerk hangt samen met de vraag naar mobiel bellen. Voor hogere masten is in het algemeen een planologische procedure nodig. In het geval dat er een dergelijke mast geplaatst moet worden, wordt in overleg met de provider gezocht naar de meest geschikte locatie binnen het 'zoekgebied'. Het beleid van de gemeente Borsele houdt overigens in dat uit visuele overwegingen geen antennemasten in woongebieden worden geplaatst.
- d. De gemeente heeft geen mogelijkheden om de eigenaar van een woning aan te spreken op het slechte onderhoud van de woning. Dit kan alleen als er gevaar dreigt voor de omgeving.
- e.
 - € T.a.v. de kadastrale ondergrond:
De kadastrale ondergrond van de bestemmingsplankaart geeft de situatie weer, zoals het kadaster die tot op dat moment heeft verwerkt. Daarom kan het gebeuren dat de ingetekende bebouwing op sommige percelen (nog) niet overeenstemt met de actuele vergunde situatie. Voor de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan zal

de meest actuele, aangepaste kadastrale ondergrond gebruikt worden. De bebouwing aan de westzijde van de waterpartij aan de Dijkstraat zullen conform het bestaande gebruik bestemd worden.

€ T.a.v. de toegekende bestemmingen:

- Van Hattumstraat 10. De situatie is niet meer actueel.
- Van Hattumstraat 18. De gronden zullen voorzien worden van een passende bestemming.
- Zomerstraat 20. Het bedrijf heeft zich elders gevestigd.
- Dijkstraat 2A. Het is de gemeente niet gebleken dat er op deze locatie een loodgietersbedrijf is gevestigd.
- Zomerstraat 12. In het bestemmingsplan wordt de bestemming vastgelegd overeenkomstig het bestaande gebruik. Nu de locatie niet wordt gebruikt voor detailhandel, is het niet mogelijk om de bestemming detailhandel op het perceel te leggen.

afd. ROM, november 2006

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 05.7426	Afd. Rom.
12 MFI 2005	
Class:	
Afgehandeld:	

Van Toonen - Weijsters, Marian
Aan: Dekker, Sjaak; Feijter, Joke de
Datum 12-5-2005 11:05:40
Onderwerp: reactie dorpsraad Ellewoutsdijk n.a.v. inspraak ontwerp-bestemmingsplan kern Ellewoutsdijk

Beste collega's,

Bijgaand de reactie van de dorpsraad Ellewoutsdijk naar aanleiding van de inspraakavond over het ontwerp-bestemmingsplan kern Ellewoutsdijk.

Met vriendelijke groet,
afdeling Bestuursondersteuning,
Marian Toonen (Contactpersoon dorpsraden)

>>> "John den Hollander" <hollander.john@tiscali.nl> 12-5-2005 9:14 >>>
Goede morgen Marian

In navolging van het jaarlijks overleg met de wethouder 26 april j.l.
onderstaande punten:

Betreffende het ontwerp bestemmingsplan:

De grens van de kern bij de ingang van het dorp (Langeviele-Trenteweg) is niet goed aangegeven. Er is inmiddels goedkeuring om een chicane aan te leggen om het verkeer te remmen. derhalve wordt de doorgaande weg afgebogen en ontstaat een nieuwe dorpsgrens. Hiervan zijn tekeningen aanwezig bij de gemeente.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt op pag. 9 van het eerste deel gesproken over het rijksbeleid waarvoor gebouwd wordt voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Daar bestaande huurwoningen betrokken worden door mensen van buitenaf, is er geen plaats voor jongeren uit ellewoutsdijk die zelfstandig willen gaan wonen. Dit komt grotendeels door het toewijzingsbeleid van R&B wonen. Misschien kan ook via de gemeente nog eens aangedrongen worden op een ander toewijzingsbeleid door R & B. Tevens geeft dit aan dat het inbreiden van woningen niet voldoende is om natuurlijke bevolkingsgroei binnen het eigen dorp van woonruimte te voorzien.

Toelichting blz. 13. Beleidsnotitie zendmasten
is het mogelijk om een lokatie aan te wijzen waar een zendmast kan komen. Er is in Ellewoutsdijk zeer slechte ontvangst van mobiele telefonie van alle providers. indien nu reeds in het bestemmingsplan een lokatie kan worden aangewezen waar een eventuele zendmast kan komen te staan voorkomt dat veel problemen in de toekomst.

Toelichting blz 29

U benoemd o.a. in het bestemmingsplan het pand zomerstraat 2 als beeldbepalend. Echter het pand ziet er niet uit en is een doorn in het oog van vele dorpelingen. Is het mogelijk om via de gemeente de eigenaar te bewegen c.q. sommeren zijn pand in toonbare staat te brengen? Als ik goed geïnformeerd ben is het pand in het verleden met subsidie aangekocht waarbij geest werd dat het pand in oorginele staat zou worden opgeknapt.

Algemeen (bijgevoegde kaart) de kadastrale kaart welke wordt gebruikt bij het ontwerp bestemmingsplan is niet up to date. o.a. Het pand zomerstraat 1 is getekend in de oude situatie, de schuren links aan het eind van de dijkstraat zijn niet ingetekend zomerstraat 5 is ook ingrijpend veranderd.

etc. Ook de bestemmingen zijn niet helemaal volgens de waarheid. In het pand van Hattumstraat 10 is detailhandel gevestigd aan de achterzijde (Vogelhuis Balara) het pand van Hattumstraat 18 is een kunstenaars gevestigd zij heeft daar zowel atelier ruimte als verkoopruimte. (Marian Aerssens) het pand Zomerstraat 20 is een verhuurbedrijf van vakantiewoningen gevestigd (Cottage centre), dhr. Stout. Jr eigenaar van een loodgietersbedrijf, zou zijn nieuwbouwpand aan de Dijkstraat ook graag aangemerkt willen zien als woon/bedrijfspan.

Daarnaast is het pand Zomerstraat 12 altijd bestemd geweest voor detailhandel. Misschien is het te overwegen deze bestemming zo te houden. Als in de toekomst iemand nog een detailhandel wil beginnen in ellewoutsdijk dan hoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd voor dit betreffende pand.

Vertrouwende dat bovenstaande in overweging wordt genomen namens de Dorpsraad Ellewoutsdijk

J. den Hollander

CC: Stapels, Ton

Ovezande, 19 april 2005.

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan
Kern Ellewoutsdijk 2005.

Aan: Het College van Burgemeester
en
Wethouders van de gemeente Borsele.

Bij deze verzoekt ondergetekende P.J.G. Platschorre, wonende te 4441 AB Ovezande, Hoofdstraat 53 het navolgende.

Verzoeker is eigenaar van het perceel sectie N 207 gemeente Borsele gelegen te Ellewoutsdijk, zuidzijde van de Dijkstraat.

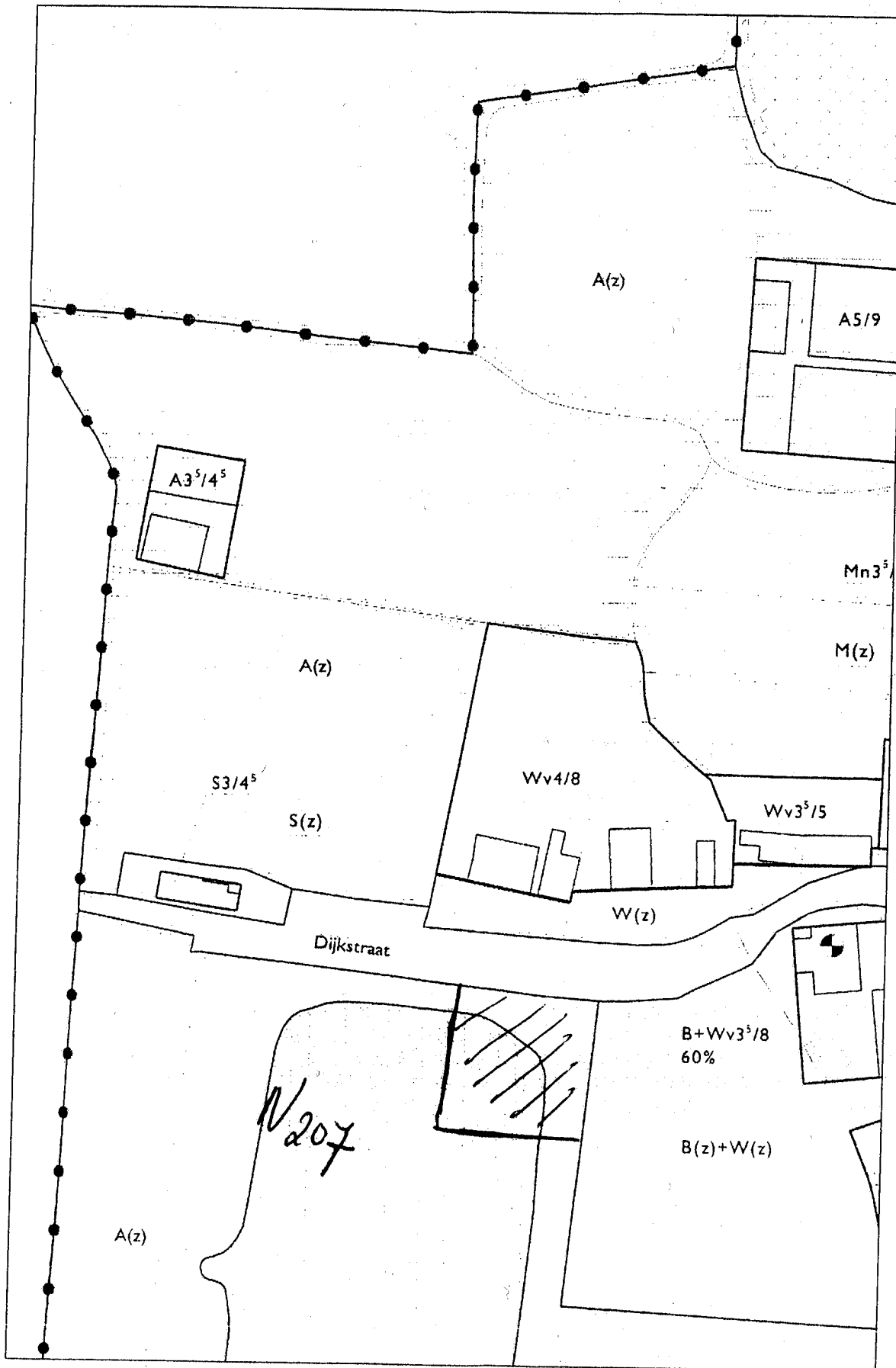
Door verzoeker is reeds in 1993 een verzoek ingediend voor herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied betreffend voornoemd perceel voor de bouw van een burgerwoning. Dit verzoek is na het doorlopen van de diverse procedures afgewezen. Hieromtrent is correspondentie gevoerd onder kenmerk 94. 1955 d.d. 10 maart 1994.

Bij bestudering van het voorontwerp bestemmingsplan Kern Ellewoutsdijk 2005 en wel voorschriftenkaart 5 is een gedeelte van het tegenoverliggende perceel aangemerkt als een gebied waar de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 13, lid 7.2 van toepassing is.

Derhalve, mede gezien het feit dat reeds in 1993 een verzoek tot wijziging is ingediend, verzoekt ondergetekend voor een gedeelte van het perceel N207 eveneens de status als genoemd onder artikel 13 lid 7.2 uiteraard met inachtneming van het gestelde onder artikel 13, lid 7.2..

Hoogachtend,


P.J.G. Platschorre.



VOORSCHRIFTENKAART 5

Gebied waar de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 13, lid 7.2 van toepassing is.

BIJLAGE 3

Reacties in het kader van het vooroverleg

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: 18-04-2005
uw kenmerk: BS4370/cor05005/KCH/zfb
ons kenmerk: 0511684
afdeling: Subcie GPI
bijlage(n): -
behandeld door: J.C.P. Willemse
doorkiesnummer: 0118-631794
onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan Kern
Ellewoutsdijk 2005

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

05.17143

24 NOV 2005

RO

verzonden :

23 NOV. 2005

Middelburg,

16 november 2005

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO ontvingen wij van u het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Ellewoutsdijk 2005. Wij hebben de volgende opmerkingen:

Wij hebben uw reactie van 7 november 2005 naar aanleiding van het concept-advies ontvangen en daarvan kennisgenomen. De opmerking over de lijst art.19 b WRO kan vervallen, omdat u de lijst art.19 b WRO aan ons heeft toegezonden. Voor het overige verzoeken wij u het plan naar aanleiding van dit advies aan te passen en stellen wij u in de gelegenheid met de commissie eventueel vervolgoverleg te voeren.

Bedrijven

In artikel 10 Bedrijfsdoeleinden wordt aangegeven dat de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid met de bestemming B, zijn bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn verschillende activiteiten in categorie 2 opgenomen waarvoor volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd ten aanzien van een rustige woonwijk. De huizen liggen hier binnen een afstand van 30 meter. In de toelichting wordt niet voldoende gemotiveerd waarom in het algemeen bedrijven tot en met categorie 2 in deze omgeving aanvaardbaar zijn. Wij zijn van mening dat de kern Ellewoutsdijk kan worden aangemerkt als rustige woonwijk. De nieuwvestiging van zogenaamde categorie 2 bedrijvigheid achten wij dan ook mede gezien de genoemde VNG-brochure in beginsel niet toelaatbaar binnen 30 meter van woningen. Tevens verzoeken wij u de bestaande bedrijven een subbestemming te geven overeenkomstig het bestaande gebruik te geven (cat. 2).

Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 3

Wij verzoeken u bij de wijziging van de bestemming Maatschappelijke doeleinden (Van Hattumstraat) in de bestemming Woondoeleinden rekening te houden met de bestemming Bedrijven (Markt) (cat. 2).

Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 6

Wij verzoeken u bij het wijzigen van de bestemming Bedrijven/Woondoeleinden in de bestemming Woondoeleinden (Dijkstraat) rekening te houden met de bestemming Schuur waarbij ondermeer het hobbymatig houden van dieren is toegestaan (cat. 2).

Waterkeringen

Wij wijzen u er op dat in het Zeeuws Kustbeleidsplan 2004 blz. 38 als actiepoint is opgenomen, dat de gemeenten de keurzonerings overnemen in de bestemmingsplannen. Wij verwijzen u als voorbeeld naar de

recent goedgekeurde plannen Buitengebied van de gemeenten Tholen en Reimerswaal waarin de voorschriften zijn geregeld dat zowel de primaire dijken als de secundaire dijken een primaire waterstaatkundige bestemming hebben (kernzone). Op een aparte voorschriftenkaart zijn de kernzones en beschermingszones weergegeven (cat. 2).

Externe veiligheid

Wij verzoeken u in de plantoelichting uitdrukkelijk aandacht te besteden aan het groepsrisico (cat. 2). Volgens de plantoelichting is ten westen van het plangebied langs het afwateringskanaal een buisleidingenstrook gelegen. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Hiervoor geldt een toetsings- en veiligheidsafstand van respectievelijk 175 en 55 meter aan weerszijden van een leidingenstrook. De streekplanuitwerking Buisleidingen Zeeland eist dat de leidingenstrook en het veiligheids- en toetsingsgebied als zodanig dient te worden bestemd. Wij verzoeken u deze aspecten concreter aan te geven in het plan (cat. 2).

Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 5

Wij verzoeken u bij de wijziging van de bestemming Agrarische Doeleinden in de bestemming Woondoeleinden (Dijkstraat) rekening te houden met de bestemming Schuur waarbij ondermeer het hobbymatig houden van dieren is toegestaan (cat. 2).

Archeologie

In de toelichting op pagina 42 staat de kern van hoge archeologische waarde aangegeven als terrein van archeologische betekenis. Dit is volgens de legenda van de AMK Zeeland niet correct (kern van hoge archeologische waarde); wij bevelen u aan dit aan te passen (cat. 3).

Voor het IKAW gebied en mogelijke inbreidingslocaties is een regeling opgenomen via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7 lid 5, artikel 8 lid 5 en artikel 13 lid 7. Dit dient ook in artikel 24 te worden toegevoegd (cat. 2).

Daarnaast verzoeken wij 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).

In artikel 21 lid 5.3 wordt gesproken over geringe aantasting. Wij bevelen u aan om te omschrijven wat een geringe aantasting is of dat dit wordt bepaald door een archeologische deskundige (cat. 3).

Verder nog een opmerking over de licht vergunningplichtige bebouwing. Artikel 4 lid 1 sub 2 en artikel 5 lid 2 b sub b van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken bevatten de bepaling dat bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 50 m² zijn toegestaan. Deze maatvoering stemt niet overeen met de maatvoering uit het voorstel werkbare archeologie (30 m²) (cat. 2).

Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 7

Wij verzoeken u bij de wijziging van de Bestemming Maatschappelijke doeleinden, Autoboxen en Verkeersdoeleinden in de bestemming Woondoeleinden rekening te houden met de bestemming Agrarische doeleinden. Wij verwijzen naar het bufferbeleid zoals verwoord op pagina 73 van het Streekplan Zeeland (cat. 2).

Wateradvies

Wij bevelen u aan het wateradvies van het waterschap 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).

Hoogachtend,


drs. H. van Waveren, voorzitter


B. Ventevogel, secretaris



Waterschap Zeeuwse Eilanden

ingekomen 29 JUN 2005	voor afst. p. n. st. n. t. b.
bestemd voor: <i>Chandal</i>	
cc:	Gemeente Borsele Postbus 1
cc:	4450 AA HEINKENSZAND

AFSCHRIFT

uw brief : 18 april 2005
uw kenmerk : BS4370/cor05006/KCH/zfb
ons kenmerk : 2005007121
bijlagen :
onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2005"

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621266
e-mail : J.Minderhoud@wze.nl

Middelburg, 17 juni 2005

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 28 JUN 2005

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Ellewoutsdijk 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.

Waterkeringen

In de plandoelichting is aangegeven dat de gemeente het niet noodzakelijk acht de beschermingszone van de waterkering in het plan op te nemen. Dit omdat de keurverboden gelden ongeacht of die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hoewel juridisch juist, is dat voor het waterschap reden om er voor te pleiten om de beschermingszone (met name het daarbinnen geldende bouwverbod) toch in het bestemmingsplan te verwerken. Daarmee kan gekomen worden tot de noodzakelijke afstemming tussen het verlenen van bouwvergunningen en keurontheffingen. Situaties waarin een bouwvergunning wordt verleend en een keurontheffing wordt geweigerd (of andersom) kunnen dan voorkomen worden. Met name voor de percelen Hellewoudstraat 12, 14 en 16 en de westelijke bebouwing langs de Dijkstraat is dat van belang. In het plan kan bijvoorbeeld een voorschriftenkaart met de beschermingszone worden opgenomen, met daaraan gekoppeld de bepaling dat in geval van meldingen en aanvragen van een bouwvergunning de gemeente signaleert dat overleg tussen initiatiefnemer en waterschap noodzakelijk is. Met zo'n regeling worden geen specifieke bestemmingen gelegd of extra bebouwingsvoorschriften voorgeschreven.

Voorts attendeer ik er nog op dat het binnen de buiten-beschermingszone, die het plangebied deels overlapt, verboden is om leidingen, tanks, drukvaten of andere werken met een overdruk van 1 Newton per mm² aan te leggen, te hebben etc. Ook het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of een explosiegevaarlijke inrichting is verboden. Van dit keurverbod kan het waterschap ontheffing verlenen.

Waterbeheer

Volgens de provinciale waterkansenkaarten zijn grote delen van het plangebied grotendeels niet zo geschikt voor (uitbreiding van) bebouwing. Er is sprake van sterke zettingsgevoeligheid, geen/bepaalde infiltratiemogelijkheden en in het zuidwesten en zuidoosten van een verhoogde kans op wateroverlast.

Voor de inbreidingslocaties is een watertoets voorgeschreven. Gezien de waterhuishoudkundige situatie kan voor de locatie Breestraat 13 en de locatie kerk een watertoets achterwege blijven. Bij het invullen van die locaties dient wel gekeken te worden of afkoppelen mogelijk is waarbij de voorkeur er naar uitgaat dat het afgekoppelde hemelwater wordt (her-)gebruikt (b.v. voor toiletspoeling). Als er in de huidige situatie niet afgekoppeld kan worden dan is het zaak om toch een gescheiden dwa en hwa aan te leggen zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, hemelwater en afvalwater toch gescheiden afgevoerd kunnen worden.

In de waterparagraaf is aangegeven dat het polderpeil in de sloten NAP-1,00m bedraagt. Dit is het peil in het oostelijk deel van de kern. In het westelijk deel geldt een peil van NAP-1,70m (zomer en winter). De scheiding tussen de peilgebieden loopt via Langeviele, Van Hattumstraat, Breestraat en Hellewoudstraat. Genoemde polderpeilen, die zijn vastgelegd in peilbesluiten, gelden overigens alleen voor primaire waterlopen (de waterloop naar gemaal Hellewoud en de waterloop langs het fort). Het peil in andere waterlopen ligt over het algemeen hoger dan dat in primaire waterlopen. Over die peilen heeft het waterschap geen gegevens.

Zoals bekend streeft het waterschap naar realisering van een stelsel van natte ecologische verbindingzones, de waterschaps ecologische infrastructuur (WEI). De waterlopen die deel uitmaken van dat stelsel worden, als de desbetreffende gronden in eigendom zijn verworven, verbreed met natuurvriendelijke oevers. De waterloop naar gemaal Hellewoud en de waterloop langs het fort zijn onderdeel van de WEI. Deze waterlopen liggen zelf buiten plangebied maar verbreding/ aanleg van natuurvriendelijke oevers zal plaats moeten vinden binnen de plangrens. Gezien wat hierover in § 5.2 van de het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is gesteld (natuurbouw is in principe binnen elke bestemming mogelijk, mits de primaire bestemming niet wordt aangetast), ga ik er van uit dat voor het aanleggen van natuurvriendelijke oevers geen bestemmingswijziging noodzakelijk is.

Aan §5.2 kan worden toegevoegd dat in directe omgeving van het plangebied twee poldergemalen (gemaal Hellewoud en de onderbemaling bij fort Ellewoutsdijk) en een persgemaal (hoek Lange Viele/Grindweg) liggen. Ook daarmee dient rekening gehouden te worden bij het toelaten van nieuwe hindergevoelige functies.

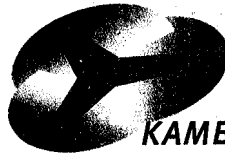
Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

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



KAMER VAN KOOPHANDEL
ZEELAND

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 05-7911	Afd. ROM
21 2005	
Class:	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente
Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

► **KANTOOR MIDDELBURG**
POSTBUS 6004, 4330 LA MIDDELBURG
T (0118) 67 35 00 F (0118) 63 74 90

► **KANTOOR TERNEUZEN**
POSTBUS 1034, 4530 GA TERNEUZEN
T (0118) 67 35 00 F (0118) 67 35 46

KENMERK BESTE/117/c141010/pau	BEHANDELD DOOR P.P. Ausems
ONDERWERP Voorontwerp-bestemmingsplan Kern Ellewoutsdijk 2005	DOORKIESNUMMER (0118) 67 35 36

DATUM 20 mei 2005
EMAILADRES pauseys@zeeland.kvk.nl

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp-bestemmingsplan Kern
Ellewoutsdijk 2005.

Naast de gebruikelijke vrijstellingsbevoegdheid voor aan huis gebonden beroeps- en
bedrijfsmatige activiteiten is tevens opgenomen een vrijstellingsbevoegdheid voor kleinschalige
detailhandelsactiviteiten aan huis. Gelet op de schaalgrootte van Ellewoutsdijk en het beperkte
voorzieningenapparaat ter plaatse kunnen wij met een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid
instemmen.

Verder geeft het plan ons geen aanleiding gegeven tot het plaatsen van op- of aanmerkingen.

Hoogachtend

dr. ir. R.J. van Renterghem,
directeur/algemeen secretaris

KANTOOR MIDDELBURG
BEZOEKADRES: BUITENRUSTSTRAAT 225

WWW.ZEELAND.KVK.NL

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR ZEELAND

KANTOOR TERNEUZEN
BEZOEKADRES: SCHUTTERS HOFWEG 1

E-MAIL: INFO@ZEELAND.KVK.NL



Broederplein 41 · 3703 CD Zeist

Postbus 1001 · 3700 BA Zeist

☎ | 030 · 698 32 11

fax | 030 · 691 61 89

Rabobank 1923 21 757

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 05.11808	Afd. Rem
10 AUG 2005	
Class:	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

uw brief datum
29 april 2005

uw kenmerk
BS4370/cor05008/HMA/zfb

ons nummer
RZ-2005-834

behandeld door
regio zuid/RF.S.

doorkiesnummer
218

onderwerp
ontwerpbestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk"

bijlagen
1

datum
09 AUG. 2005

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 ontwerpbestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk", deel ik u het volgende mede.

Helder plan met duidelijk verwoorde streefbeelden.

En de kern Ellewoutsdijk heeft naast haar historische aantrekkelijkheid ook een groen karakter dat op een mooie en duidelijke wijze wordt bekrachtigd in dit plan.

Sinds de aanleg van de Westerscheldetunnel zijn er aan de zuidzijde van Zuid-Beveland stelselmatig kleine natuurgebiedjes toegevoegd waarbij Ellewoutsdijk, met haar fort aan de waterkant, in deze groene zoom een weldadig eindpunt zou kunnen zijn voor de zeeuwse toerist. Maar helaas vormt het geheel nog geen aaneengesloten groene wandelgang, voor zover de natuurbeheerders het betreden van een natuurgebied toe staan. Hoewel buiten de orde van dit plan lijkt het me zinvol om te bezien hoe de verstilde weelde van het groen in de kern op een aantrekkelijke wijze gehecht kan worden aan het ruigere groen meer westwaarts.

De verbeelding van de bouwvoorschriften in illustratieve tekeningetjes maakt het plan ook voor een leek goed leesbaar.

Met dank voor de verleende inzage stuur ik u bijgaand het plan retour.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg,

(Mw. drs. J.L.P.B. Finaly, hoofd Regio Zuid)

bijlage 1: Plan retour