

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Inspiraakreacties

GEMEENTE BORSELE

Inspraakrapport Bestemmingsplan "Oude Vreeland II", te Kwadendamme

A. Inleiding

De gemeente Borsele voert een volkshuisvestingsbeleid dat er van uit gaat dat in elke kern van de gemeente een gedifferentieerd woningaanbod aanwezig is met aandacht voor aanpasbaar bouwen. In het Raadsprogramma Borsele 2004-2007 wordt in elke kern een uitbreidingsplan voorzien. Ter uitvoering van dit beleid is door de gemeenteraad op 6 mei 2004 op basis van een opgestelde Structuurvisie voor de kern Kwadendamme een keuze gemaakt om een uitbreidingsplan te realiseren op de locatie ten zuiden van de Vreelandsedijk en ten noorden van het Donkere Weegje, aansluitend aan de laatst gerealiseerde dorpsuitbreiding Oude Vreeland. De locatie "Oude Vreeland II" is gelegen aan de oostzijde van Kwadendamme. Voor de ontwikkeling van de locatie is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van 43 woningen, gebaseerd op de opgestelde voorkeursverkaveling.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Oude Vreeland II" worden de doelstellingen van het plan en de beschrijving van het stedenbouwkundig plan in relatie tot andere relevante planlogische kaders omschreven.

Naast het bestemmingsplan zijn richtlijnen opgesteld voor de beeldkwaliteit van de te bouwen woningen in het plan in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte.

B. Inspraak

1. Algemeen

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 30 november 2005 tot en met 27 december 2005 in het gemeentehuis te Heinkenszand. Tevens is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website www.borsele.nl. Op 6 december 2005 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in het dorpshuis "De Burcht" te Kwadendamme.

2. Verslag van de inspraakbijeenkomst

Datum	:	6 december 2005; aanvang 20.00 uur
Plaats	:	Verenigingsgebouw "De Burcht" te Kwadendamme
Aanwezig	:	mevrouw mr. M.M.D. Vermue-Vermue wethouder (voorzitter) de heer I.A. Dekker, projectleider mevrouw drs. M.A.M. Heijdra, (stedenbouwkundig bureau RDH) 31 belangstellenden

Wethouder Vermue verwelkomt alle aanwezigen.

Zij verwijst terug naar de bijeenkomst in het dorpshuis 2 jaar geleden, waarbij de locatiekeuze rapport in de inspraak is geweest. Er waren toen 5 locaties, waaruit de gemeenteraad de locatie Oude Vreeland II heeft gekozen. Deze locatie sluit aan op de laatste uitbreiding van Kwadendamme.

De gemeente is thans zover dat het plan in voorontwerp gereed is. Doelstelling is om in het voorjaar van 2007 de bouw van de eerste woningen te laten starten. Het is een uitdaging voor de bewoners van Kwadendamme om geen procedures te voeren die deze doelstelling oprekt.

Wethouder Vermue deelt mede dat er momenteel 75 gegadigden zijn voor een nieuwbouwwoningen in Kwadendamme, waarvan er 25 uit het dorp Kwadendamme komen. De gemeente denkt er aan op de bewoners uit Kwadendamme een voorkeursrecht te geven bij de uitgifte van de kavels.

Zij hoopt en verwacht dat deze avond een constructief overleg oplevert.

Vervolgens geeft mevrouw Heijdra van het architecten- en stedenbouwkundig bureau RDH te Goes een toelichting op het plan aan de hand van het bij dit verslag gevoegde presentatie.

Vragen en opmerkingen

- Gevraagd wordt of R&B Wonen ook huurwoningen in het plan zal gaan bouwen. Wethouder Vermue deelt mee dat R&B Wonen niet in het uitbreidingsplan zal gaan bouwen, maar dat zij wel momentele 10 woningen bouwen in de kern. Mogelijk dat door herstructurering van de kern er nog meer woningen door R&B Wonen daar gebouwd zullen worden. In het bestemmingsplan zijn 8 aanééngesloten woningen voorzien. De gemeente gaat er van uit dat hier starterswoningen gebouwd worden. Er moet nog wel onderhandeld worden met projectontwikkelaar Woonwijzer Zuid-West die gronden in het plan heeft ingebracht, in ruil voor bouwcontingent. Mogelijk dat deze ontwikkelaar de starterswoningen gaat bouwen, maar zeker is dat nog niet.
- Een aanwezige is van mening dat het plan beter ontsloten zou kunnen worden aan de oostkant, i.p.v. de westkant. Nu komt het verkeer van de nieuwbouw allemaal via het dorp.
De heer Dekker antwoordt dat de verkeersontsluiting bewust is aangetakt op de bestaande verkeerstructuur en dat niet is gekozen voor een aparte ontsluiting van het nieuwbouwplan. De redenen daarvoor zijn o.a dat het gaat om een beperkt aantal woningen, die binnen de bestaande wegprofielen goed zijn op te vangen. Voor ontsluiting via het Donkere Weegje is niet gekozen vanwege het karakteristieke wegprofiel en vanwege het kostenaspect en de verkeersveiligheid. Er zou een onaanvaardbare verkeerssituatie ontstaan op de hoek van het Donkere Weegje en de Siguitsedijk. Ontsluiting via de Vreelaandsedijk is ook verkeerstechnisch ongewenst, maar ook het Waterschap had hiertegen bezwaren.
- Een aanwezige wil graag de hoogte van de grondprijs weten. Wethouder Vermue deelt mede dat de grondprijs nog niet definitief is vastgesteld. Er wordt gedacht aan een grondprijs in de orde van grootte van € 170,- per m2 tot € 175,- per m2 exclusief btw. Bijstelling van de prijs is echter nog mogelijk.
- Geïnformeerd wordt naar de wijze van afhandeling van het bouwverkeer. Wethouder Vermue deelt mede dat het bouwverkeer in principe gebruik moet maken van de bestaande wegenstructuur. Er zal echter nog in het bijzonder naar gekeken worden zodat er een minimum aan overlast is.
- Gevraagd wordt of er een projectontwikkelaar is die in het gebied gaat bouwen. Wethouder Vermue deelt mee dat zoals gezegd er nog onderhandelingen plaats moeten vinden met Woonwijzer Zuid-West. Wellicht gaat deze 4 tot 6 woningen bouwen, of het rijtje starterswoningen
- Opgemerkt wordt dat het plan gekenmerkt wordt door grote kavels, althans in de voorkeursverkaveling. Spreker vraagt zich af of hiervoor in Kwadendamme en omgeving wel voldoende markt voor bestaat. Aanvullend wordt gevraagd of bij herkaveling er meer woningen zullen komen, dan de genoemde 43.
Mevrouw Heijdra zegt dat in het plan een behoorlijke mate van flexibiliteit is ingebouwd om te kunnen differentiëren tussen verschillende woningtypologieën. Indien de markt dat aangeeft zal van deze mogelijkheid gebruik worden gemaakt en zullen dan ook uiteraard meer woningen gebouwd worden. Het plan heeft echter een looptijd van 15 jaar.
- Gevraagd wordt aan welke kant van het plan de uitgifte zal starten en welke inwoners een kavel toegewezen zullen krijgen. Ook wordt gevraagd of een aannemerskeuze verplicht is.
Volgens wethouder Vermue start de uitgifte aan de zuidkant van het plan. De bedoeling is dat de inwoners van Kwadendamme een voorkeur krijgen bij de uitgifte. Een regeling daarvoor zal nog worden opgesteld.
De kavels voor Woonwijzer Zuid-West worden ook door de gemeente verkocht. Indien men zaken doet met Woonwijzer Zuid-West is men uiteraard verplicht de keuze van de projectontwikkelaar te volgen. Indien men als particulier een kavel koopt van de gemeente, staat de keuze van de aannemer vrij of men kan de bouw in zelfwerk uitvoeren. Uiteraard moet de woning wel aan alle andere eisen voldoen, zoals bestemmingsplan, welstandseisen, etc.

- Gevraagd wordt of er al informatie is over de uitgifte van de starterswoningen. Wethouder Vermue zegt dat het uitgangspunt is om deze onder dezelfde voorwaarden uit te geven als in het plan in Lewedorp.
- Een vraag wordt gesteld over de inrichting van het centrale groengedeelte. Wethouder Vermue zegt dat daarvoor nu nog geen concrete plannen bestaan. Mogelijk dat de speelvoorziening die nu nog in de kern ligt verplaatst wordt indien de ontwikkelingen in de kern daarom vragen. Duidelijkheid daarover bestaat op dit moment nog niet. T.z.t. zal in overleg met de bewoners en de dorpsraad de inrichting van het gebied ter hand worden genomen.
- Opgemerkt wordt dat het onderhoud van het openbaar groen in de kern wel eens beter is geweest. Gevreesd wordt dat het royale groen in het plangebied het beheer van het groen niet beter maakt. Wethouder Vermue zal de opmerking over het groenonderhoud doorgeven aan de desbetreffende afdeling.
- Gevraagd wordt of er sprake is van bepaalde verplichtingen voor duurzaam bouwen. De heer Dekker deelt mee dat de gemeenteraad recent het beleid voor Integrale Woningkwaliteit, waarvan duurzaam bouwen onderdeel uitmaakt, heeft geformuleerd. De gemeenteraad wil een stimuleringsbeleid. Naast duurzaam bouwen, maakt levensloopbestendig bouwen en aandacht voor veiligheid, onderdeel uit van Integrale Woningkwaliteit. In het plan is in juridische zin rekening gehouden met levensloopbestendigheid door te regelen dat (op termijn) een natte cel en slaapgelegenheid gerealiseerd kan worden in het aangebouwde bijgebouw, zoals bijvoorbeeld de garage. Daarnaast wil de gemeente d.m.v. een experimentele vorm bereiken dat de norm voor energie van een woning, de zogenaamde EPC norm met 10% wordt aangescherpt, boven het wettelijke maximum in het Bouwbesluit. O.a. daarvoor is het mogelijk om zonnecollectoren op het dak te leggen, waarvoor in de welstandsrichtlijnen rekening is gehouden.
- Gevraagd wordt welke bomen er geplant zullen worden. Spreker vreest dat deze bomen veel licht uit zijn tuin zullen wegnemen. Hij woont aan de Vreelandsedijk op de hoek naast het plan. Wethouder Vermue zegt dat de soort boom nog niet is bepaald. Op het punt van het zonlicht zal daar nog in het bijzonder aandacht aan worden besteed.
- Gevraagd wordt hoe de verdere toekomst qua woningbouw er uitziet in Kwadendamme. Wordt het plan nog verder uitgebreid in oostelijke richting. Volgens wethouder Vermue kan daar op dit moment nog niets van gezegd worden. Vooralsnog gaat de gemeente er vanuit dat het plan voldoende capaciteit biedt voor 10 à 15 jaar. Daarna zal er verder worden gekeken hoe het moet met de woningbouw.
- Opgemerkt wordt dat het volgens de welstandrichtlijnen mogelijk is om een huis te bouwen met donkere stenen met oranje rode dakpannen. Spreekster vindt dit een niet gewenste combinatie en vraagt zich af of dit ook de bedoeling van de gemeente is. Wethouder Vermue zegt dat de richtlijnen nog eens kritisch doorgenomen zullen worden. Overigens wordt elk bouwplan nog ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie.
- Er wordt geïnformeerd of er een éénrichtingsverkeersmaatregel wordt ingesteld in de Schuttershofstraat. Deze straat is namelijk erg smal. Voorts wordt gevraagd of er ook drempels aangelegd worden om de snelheid van het verkeer te remmen. Wethouder Vermue antwoordt dat de gemeente een terughoudend beleid voert t.a.v. verkeersdrempels. Alleen als het echt nodig is. Het instellen van éénrichtingverkeer is ook afhankelijk van de omvang van het probleem en de wens van de aanwonenden. Er zijn voordelen aan een dergelijke maatregel, maar ook nadelen.

De voorzitter bedankt vervolgens alle aanwezigen voor hun inbreng en deelt mede dat de inspraakprocedure nog loopt tot en met 27 december a.s. Tot die tijd kunnen er nog schriftelijke reacties worden ingediend. Het plan is ook te raadplegen op de gemeentelijke website.

C. Schriftelijke reacties

Binnen de termijn van de tervisielegging is één schriftelijke reactie ontvangen van M.C. van de Plasse, Vreelandsedijk 17, 4434 NK Kwadendamme.

Samenvatting brief d.d. 21 december 2005:

1. Inspreker is van mening dat de ruimtelijke beleving, het buiten wonen, verloren gaat doordat zowel aan de zij- als achterkant van insprekers' woning huizen zijn ingetekend. Dit ligt emotioneel gevoelig.
2. Inspreker heeft grote moeite met de concrete invulling. Gevreesd wordt voor onder meer verkeerslawaaï en lichthinder door de realisatie van een weg onderaan de Vreelandsedijk, dwars op insprekers' woning. Inspreker doet de aanbeveling om de drie nieuwbouwhuizen onderaan de dijk met de achterkant aan deze dijk te situeren, waarmee de weg zuidelijk (voorbij insprekers' woning) komt te liggen. Daarnaast wordt verzocht geen weg langs insprekers' kavel aan te leggen en de mogelijkheid te behouden om de aanwezige groengordel rond de kavel met tractor en maaibalk te onderhouden.
3. Inspreker vreest dat de aanplant van grote bomen naast de kavel ten koste gaat van de zoninval in de achtertuin.
4. De gemeente wordt verzocht aan de wensen van de inspreker tegemoet te komen. Zo niet, dan voorziet de inspreker problemen tussen beide partijen. Inspreker geeft aan bereid te zijn om met de gemeente in gesprek te treden.

Beantwoording:

- ad 1. De gemeente kan zich voorstellen dat de beoogde woningbouwontwikkeling bij de inspreker emotioneel gevoelig ligt en dat de ontwikkeling ten koste gaat van de insprekers' beleving van het buiten wonen. De gemeente staat echter voor de taak het algemeen belang van haar burgers te behartigen. Daarbij hoort ook het bieden van woningbouwmogelijkheden voor de bouw van woningen in een kern om zo aan de woningbouwbehoefte van de bevolking tegemoet te komen. Op basis van ruimtelijke, maatschappelijke en financiële overwegingen wordt de keuze voor een bouwlocatie gemaakt. De gemeente realiseert zich daarbij terdege dat iedere keuze die zij daarin maakt, betekent dat dit individuele burgers (emotioneel) raakt, omdat daarmee de huidige woonsituatie wijzigt en vrij uitzicht (of in casu: het gevoel van buiten wonen) verloren gaat. Bij de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan voor de gekozen bouwlocatie streeft zij echter, binnen de aanwezige kaders (zoals bijvoorbeeld financiële haalbaarheid en milieu-eisen), naar een zo goed mogelijke en duurzame inrichting, waarbij nadrukkelijk ook de aansluiting op de directe omgeving wordt meegenomen.
- ad 2. De gemeente is van mening dat de wijze waarop de nieuwe buurt gaat aansluiten op de woonkavel van de inspreker (ruimtelijk) verantwoord is. Zij onderkent dat er verkeer op zijkant van de kavel/ zijgevel van de woning van de inspreker komt aanrijden, maar verwacht niet dat dit leidt tot een (grote) aantasting van het woongenot. Enerzijds omdat tussen de weg en de woonkavel een groenzone wordt aangelegd, die mede fungeert als buffer, anderzijds omdat de verwachte verkeersintensiteit op het betreffende weggedeelte zeer laag zal zijn. Gezien de verkeersstructuur zal het verkeer van/ naar de nieuwbouwuurt worden afgewikkeld via de Ridderhofstraat, Sebastiaanstraat en Witte Dam. Het weggedeelte waar de inspreker op doelt, ligt in het verlengde van de Schuttershofstraat, onderaan de Vreelandsedijk. Enkel de drie vrijstaande woningen die aan het betreffende wegdeel zijn geprojecteerd, zullen logischerwijs hiervan gebruik gaan maken. Gezien de ontsluitingsstructuur zullen overige bewoners van de nieuwbouwuurt een andere route kiezen. Het aantal verkeersbewegingen op het betreffende wegdeel, en mogelijke hinder die dat met zich meebrengt, zal derhalve zeer laag zijn.

Er is gekeken of gehoor kon worden gegeven aan het verzoek om de drie nieuwbouwwoningen onderaan de Vreelandsedijk met de achterkant aan de dijk te situeren. Dit brengt echter een aantal ongewenste consequenties met zich mee. Zo is het vanuit ruimtelijk oogpunt fraaier om de woningen op de dijk te oriënteren, waarbij de gemeente zich overigens realiseert dat op andere punten langs de dijk de omgekeerde situatie zich wel voordoet. Door de woningen op de dijk te oriënteren wordt direct zicht op de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen voorkomen (wordt meer privacy geboden). Daarnaast is met deze oriëntatie de ruimtelijke beleving van de dijk, als waardevol groenelement, sterker en wordt het met de Schuttershofstraat ingezette ruimtelijke beeld van vrijstaande woningen onderaan de dijk doorgezet. Omdraaien van de woningen zou betekenen dat de meest oostelijke nieuwbouwkavel direct aan de kavel van de inspreker komt te grenzen. Er is met deze wijziging immers (functioneel en structureel) geen reden de weg en groenzone, die nu tussen de nieuwbouwkavel en de kavel van de inspreker ligt, te handhaven. Dit zou betekenen dat twee aansluitende percelen een verschillende oriëntatie hebben, hetgeen ruimtelijk tot een ongewenst beeld leidt en voor de bewoners tot een ongewenste situatie, omdat daarmee de woning van de burens aan de achtertuin grenst (verhoogde mate van inkijk). Verder ligt onderaan de Vreelandsedijk een sloot die onderhouden moet worden. Het waterschap eist dat naast de watergang een schouwstrook van 5 meter aanwezig is voor onderhoud. Door onderaan de Vreelandsedijk een weg aan te leggen kan de sloot vanaf die weg worden onderhouden. Bij het omdraaien van de kavels zou speciaal een schouwstrook moeten worden gecreëerd. Dit alles overwegende heeft de gemeente besloten geen wijzigingen aan te brengen in de door haar beoogde stedenbouwkundige structuur. Gezien het voorgaande vraagt de gemeente zich overigens serieus af of op opvolging van het verzoek tot het omdraaien van de nieuwbouwkavels voor de inspreker leidt tot een verbetering ten opzichte van voorliggend plan.

Ten aanzien van het onderhoud van de groengordel rond insprekers' perceel wordt opgemerkt dat vanaf de groenzone, gelegen aan de zijkant van de kavel, onderhoud van de groengordel mogelijk blijft. Over het onderhoud van de groengordel aan de achterzijde van de kavel dient de inspreker afspraken te maken met de toekomstige achterburen. Overigens heeft de gemeente het bestemmingsplan enigszins aangepast. In afwijking op het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak gelegen achter de kavel van de inspreker aangepast. Over een breedte van 5 meter ten opzichte van de perceelsgrens is de bestemming W(z) (Woondoeleinden, zonder gebouwen) opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat er direct op de erfafscheiding (bij)gebouwen worden gebouwd, waarmee in principe ruimte voor onderhoud wordt gecreëerd.

- ad 3. Een belangrijk element van het stedenbouwkundig plan vormen de twee noordzuid gerichte 'groene dragers'. Zij bieden structuur en kwaliteit aan het plan. De aanplant van grote bomen draagt daar aan bij. Desalniettemin is de gemeente bereid om op dit punt aan de wensen van de inspreker tegemoet te komen en zullen ter hoogte van insprekers' kavel geen bomen worden aangeplant.
- ad 4. Omwille van de hiervoor aangegeven redenen kan de gemeente niet geheel aan de wensen van de inspreker tegemoetkomen. Zij is zich ervan bewust dat realisatie van woningbouw nabij insprekers' kavel leidt tot een individuele verslechtering van de situatie, maar is van mening dat het beoogde plan (ruimtelijk) verantwoord is en, binnen het kader van de omstandigheden, niet aan de belangen van de inspreker voorbij wordt gegaan. Uiteraard is de gemeente bereid, indien gewenst, haar standpunt in deze nader toe te lichten.

Bijlagen

Inspraakreactie

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



Kwadendamme, 21 december 2005

Onderwerp: voorontwerp-bestedingsplan
'Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland !!'

Geacht College

Met bijzonder veel interesse heb ik kennis genomen van hier bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan.

Ruim 27 jaar geleden heb ik een bewuste keuze gemaakt om in het buitengebied te gaan wonen. Daartoe trof ik aan de Vreelandsedijk een prachtig plekje. Dat er na verloop van tijd aan de hoek A, de Koningstraat/Witte Dam woningbouw werd gerealiseerd verontruste mij niet, in die zin dat ik nooit heb verwacht dat de verdere uitbreiding naar onze kant zou blijven doorgaan immers voor het evenwicht van het dorp leek een locatie aan de kant van school en voetbalveld een veel betere.

Samen met mijn gezin heb ik op onze plek al die jaren heel veel woonplezier en vrijheid kunnen beleven; geiten, kippen, hanen gehouden, een royale groengordel ingeplant, dat laatste overigens met een goedgekeurd beplantingsplan.

Ook toen in 2004 de diverse uitbreidingsmogelijkheden van het dorp werden belicht en de keuze toch voor een uitbreiding aan Ridderhof- en Sebastiaanstraat viel, heb ik niet gedacht dat de huizen zo dicht bij onze kavel zouden komen.

Daarom was ik dus zeer geschokt toen ik de concrete invulling van het plan zag.

Bij het onderhavige plan tot uitbreiding van het dorp Kwadendamme is voor ons het buiten wonen in een klap voorbij, zowel aan de zij- als achterkant zijn huizen ingetekend. Weg rust, weg ruimtelijke beleving, weg buitenwonen.

Emotioneel gezien ligt daar voor mij en mijn gezin dus een heel moeilijk punt.

Daarnaast heb ik, mocht de uitbreiding doorgaan, grote moeite met de concrete invulling van het plan. Er is een straat getekend die dwars op ons huis uitkomt en die vervolgens direct naast ons pand verder gaat en dat betekent onder andere lawaai van verkeer en hinder van licht.

Het verdient wat mij betreft aanbeveling de situatie van de drie huizen onderaan de dijk anders te situeren in die zin dat de achtertuinen aan de dijk komen te liggen en de straat

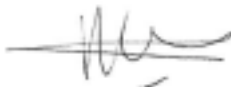
dientengevolge opschuift tot voorbij mijn kavel. Het zou mij al veel uitmaken als het verkeer niet direct langs komt en wij in staat blijven onze groengordel te onderhouden zoals we dat altijd gewoon waren. (met tractor en maaibalk)

Daarnaast heb ik grote moeite met de ingetekende bomen omdat het volgens de stedenbouwkundige hoge, grote bomen moeten worden, bomen die een beeldbepalende indruk aan het plan geven. Dat kan voor het plan aardig zijn maar voor de zon achter mijn huis helemaal niet. Van een heerlijke zonnige tuin verandert de achterkant in een schaduwtuin en dat moet voorkomen worden.

Mijn gezin en ik hechten eraan op een zelfde wijze als de afgelopen periode te blijven genieten van huis en tuin, van rust en ruimte. Ik hoop dan ook van harte dat u de hiergenoemde kritiek op het plan serieus neemt en de voorgestelde wijzigingen overneemt. Mocht zulks niet het geval zijn, dan hebben wij een probleem met elkaar maar het kan natuurlijk ook zijn dat u nog betere aanpassingen ziet om aan mijn wensen tegemoet te komen en in dat geval ben ik zeker bereid hierover met u in gesprek te gaan.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik met hoogachting en vriendelijke groet

M.C. van de Plasse
Vreelandsedijk 17
4434 NK Kwadendamme



Presentatie informatie-/inspraakavond

1. INLEIDING



Combineer locatie 1 + 2
(Vreelandsdijk-zuid +
Donsere Weegje-zuid)

Keuze gemeente

1. INLEIDING



- Goede aansluiting mogelijk op dorpsstructuur
- Uitbreiding binnen dijken Oude Vreelandpolder
- Mogelijkheid om aantrekkelijk woonmilieu te creëren
- Geen milieuhinder
- Voltoende woningbouwcapaciteit

Keuze gemeente

2. VERKAVELINGSPLAN



Het plangebied

2. VERKAVELINGSPLAN



Huidige situatie

2. VERKAVELINGSPLAN



Ontwerpuitgangspunten

2. VERKAVELINGSPLAN



Ontwerpuitgangspunten





BIJLAGE 2

Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro

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

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: 28 november 2005
uw kenmerk: BS4388/cor05004/KCH/zfb
ons kenmerk: RMW0603307
afdeling: Subcie Gpl
bijlage(n): -
behandeld door: J.C.P. Willemse
doorkiesnummer: 0118-631794
onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan
kern Kwadendamme gedeelte
Oude Vreeland II

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

verzonden : 28 MAART 2006

ingekomen 30 MRT 2006	voor 06.5340
	projectnr. 28 MF
	Subfase:
	Afz. d.v.
bestemd voor:	
Middelburg	CC: 22 maart 2006
	CC:

RO

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II ontvangen. Wij hebben naar aanleiding van het onderhavige plan de volgende opmerkingen:

Ontwerp Omgevingsplan (Nationaal Landschap)

Wij wijzen u op het feit, dat momenteel het ontwerp-Omgevingsplan in voorbereiding is. Het ontwerp Omgevingsplan behelst mede een herziening van het streekplan Zeeland. Vaststelling van het Omgevingsplan door Provinciale Staten wordt voorzien medio 2006. Het ontwerp-Omgevingsplan treedt in werking na de bekendmaking van de vaststelling (van het Omgevingsplan). Indien aangenomen moet worden dat het besluit omtrent goedkeuring betreffende het onderhavige (voor)ontwerpbestemmingsplan moet worden genomen nadat het Omgevingsplan in werking is getreden, adviseren wij u het (voor)ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het ontwerp-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.

Volgens het Convenant (VNG, IPO en Rijk) inzake de Nota Ruimte, dat afspraken behelst ondermeer ten aanzien van het landschap geldt het volgende: Het beleid voor Nationale Landschappen wordt uitgewerkt en er wordt een gedetailleerde begrenzing opgenomen, die is afgestemd met het bundelingsbeleid. Verder worden kernkwaliteiten uitgewerkt. Er zullen afspraken worden gemaakt over migratie saldo nul, en de aard en de omvang van woningbouw. Het Nationaal landschap Zak van Zuid-Beveland zal qua begrenzing en kernkwaliteiten worden uitgewerkt in het ontwerp-Omgevingsplan. Het plan bevat ten aanzien van het Nationaal Landschap een te algemene en globale toetsing. U noemt in de toelichting de drie kernkwaliteiten zoals die voor de Zak van Zuid-Beveland in de Nota Ruimte zijn verwoord. Er wordt echter niet specifiek aangegeven of en, zo ja, in welke mate deze kernkwaliteiten in het plangebied aanwezig zijn; tevens wordt onvoldoende ingegaan op de mogelijke gevolgen van dit plan voor de kernkwaliteiten. Uw structuurschets Kwadendamme uit 2003 biedt hiervoor aanknopingspunten. Een nadere uitwerking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap is opgenomen in het ontwerp-Omgevingsplan. Daarnaast is de Vreelandse dijk een beschermde dijk.

In de paragraaf 6.2.1. (Omgevingsplan) wordt het provinciaal woonbeleid geformuleerd. Belangrijk uitgangspunt voor dit beleid zijn de zorgen om de bevolkingsontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit.

In de paragraaf 4.11 Nationaal Landschap wordt ten aanzien van het wonen in Nationaal landschap het beleid ten aanzien van woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied aangegeven. Voor woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied wordt een expliciete onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd (zie ook paragraaf 6.2.2.: expliciete ruimtelijke onderbouwing 1. samenhang ten aanzien

van het omringende landschap en oorspronkelijke dorp 2. de verhouding van de nieuwe ontwikkeling qua schaal en maat ten opzichte van het omringende landschap en dorp 3. de aandacht voor regionale identiteit in het stedenbouwkundig plan en de vormgeving) waarbij uitgangspunt is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Wij verzoeken u in het onderhavige plan hiermee rekening te houden. Ook vragen wij u aandacht te besteden aan de vraag hoe dit plan zich verhoudt tot het uitgangspunt van migratie saldo nul. De provincie is nog in overleg met het Ministerie van VROM over het beleid inzake het uitgangspunt migratie saldo nul en over wat dit betekent voor het betrokken gebied. U zult over de uitkomsten van dit overleg worden geïnformeerd (cat. 1).

Bodem

Op één perceel namelijk Donkere Weegje ong. perceel 1624 is het gehalte aan EOX verhoogd. Wij verzoeken u een vervolgonderzoek naar bestrijdingsmiddelen in te stellen en de resultaten op te nemen in de plan toelichting (cat. 1).

Art.19b van de WRO

Wij verzoeken u overeenkomstig onze circulaire van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van de datum, de locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling (cat. 2)

Wateradvies

Wij verzoeken u het wateradvies van het waterschap op te nemen (cat. 3)

Gelet op de aanwezigheid van categorie 1 en 2 opmerkingen kunnen wij momenteel niet concluderen dat artikel 19 lid 2 WRO kan worden toegepast.

Hoogachtend,

drs. H. van Wayeren, voorzitter

B. Ventevogel, secretaris



Miriam H

06 11 22
16 JAN 2006

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

uw brief	: 28 november 2005	behandeld door	: drs J. Minderhoud
uw kenmerk	: BS4388/cor05005/KCH/zfb	doorkiesnummer	: 0118 621266
ons kenmerk	: 2006000222	e-mail	: J.Minderhoud@wze.nl
bijlagen	:		

onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II"

VERZONDEN 16 JAN 2006

Middelburg, 12 januari 2006

Geachte heer/mevrouw,

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Kwadendamme, gedeelte Oud Vreeland II dat in het kader van het artikel 10Bro-overleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Wegen

Het bij het waterschap in beheer zijnde Donkereweegje ligt deels binnen het plan. Ik ga er van uit dat de komgrens verlegd wordt en dat het weggedeelte dat binnen de kom komt te liggen aan de gemeente wordt overgedragen (eigendom, beheer en onderhoud). Voorts is van belang dat voorkomen moet worden dat meer verkeer (auto's) gebruik gaat maken van het Donkereweegje. Het Donkereweegje is daar niet op berekend. Nader overleg hierover is gewenst.

Waterbeheer

Anders dan in de plantoelichting is aangegeven staat de sloot langs de Vreelandsedijk niet in verbinding met de sloot aan de noordzijde van de Vreelandsedijk. De buisleiding in de Vreelandsedijk is een afvoer van een hwa-riool (Ø200mm in een mantelbuis Ø400mm). Aan de oostzijde van het plan wordt een droge sloot/wadi aangelegd die het water vanaf de Vreelandsedijk kan afvoeren naar de wegsloot van het Donkereweegje.

Ambtelijk is afgesproken dat de droge sloot/wadi onderhouden zal worden door de gemeente. Het onderhoud van de sloten langs de Vreelandsedijk en het Donkereweegje kan door het waterschap uitgevoerd blijven worden, vanaf de daarlangs geprojecteerde respectievelijk liggende weg.

Voor het bevorderen van het hergebruik van regenwater zullen aan de bewoners regentonnen ter beschikking gesteld worden. Ik teken daarbij aan dat het aanbeveling verdient dat ook gekoken wordt of van de riolering afgekoppeld dakwater (her-)gebruikt kan worden als grijswater (m.n. voor toiletspoeling). Ook dat beperkt de hoeveelheid hemelwater die hetzij via het regenwaterriool, hetzij rechtstreeks, op het afwateringsstelsel geloosd worden.

Mede ter voorkoming van verontreiniging van het oppervlaktewater is het zaak om het gebruik van uitlopende bouwmaterialen als zink, lood, etc zoveel mogelijk te vermijden / beperken.

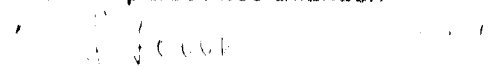
In §4.5 is sprake van het vervallen van de vuilwateroverstort aan het Lange Weegje. Ik ga er van uit dat bedoeld wordt de vuilwateroverstort aan het Donkereweegje. De hemelwaterlozing blijft hier overigens wel in stand.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

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

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden


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



DELTA N.V.

POSTADRES

Postbus 1448
4400 AA Middelburg

HOOFDKANTOOR

Postbus 1448
4400 AA Middelburg
Telefoon: 0118 883229
telefax: 0118 882106
www.deltanv.nl

www.deltanv.nl
Postbus 1448

BAKKRELATIES

Postbus 1448
4400 AA Middelburg

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENZAND

<i>onze referentie</i>	351.2005.1204
<i>behandeld door</i>	mw J.C.M. Traas
<i>telefoon</i>	(0118) 883229
<i>fax</i>	(0118) 882106
<i>uw brief</i>	-
<i>bijlage(n)</i>	-
<i>onderwerp</i>	Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II"

Middelburg, 6 december 2005

Geacht College,

Naar aanleiding van het ons toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II", berichten wij u het volgende

Graag zouden wij te zijner tijd, zo spoedig mogelijk, de definitieve tekeningen van het plan willen ontvangen, ten behoeve van het ontwerp van de distributienetten

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mr. R. Brussaard
Hoofd Algemene Zaken