

## **Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013"**

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" was van 24 januari tot en met 6 maart 2013 voor een ieder digitaal raadpleegbaar. Daarnaast was het plan op het gemeentehuis van Borsele in te zien. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn twee zienswijzen ingediend. Hierna volgt steeds een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door overwegingen/reacties.

### **Indiener A: dorpsraad Oudelande**

Brief van 21 februari 2013 (binnengekomen 25 februari 2013 en ingeboekt onder nummer 13.003252).

#### Zienswijze

1. Indiener stelt dat in de toelichting wordt aangegeven dat maatregelen die bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van de Oudelande van belang worden geacht. Toch worden in de functionele omschrijving van de kern niet alle bedrijven in en om de kern meegenomen. Zij draagt daarbij het volgende aan:
  - een bedrijf met een grote invloed op de leefbaarheid van de kern wordt uit het bestemmingsplan gelaten omdat het niet aan de akoestische eisen kan voldoen. De indiener verwijst hierbij naar het inspraakrapport;
  - is het niet een taak van de gemeente om maatregelen te nemen c.q. het desbetreffende bedrijf hiertoe te dwingen zodat het bedrijf wel aan deze akoestische eisen kan voldoen?
2. Indiener stelt dat in de toelichting wordt aangegeven dat de woningvoorraad moet meebewegen met de ontwikkeling in de behoefte. De kleinste dorpen moeten bereikbaar blijven en bij de ontwikkelingen betrokken blijven. Indiener vraagt zich af of dit bestemmingsplan deze ambities waar kan maken en draagt daartoe het volgende aan:
  - a. mogelijkheden voor nieuwbouw worden in dit bestemmingsplan niet meegenomen, ook niet de mogelijkheden die al jaren in beeld zijn;
  - b. voor het dorp wordt een zwaarder welstandsniveau vastgesteld, zodat het voor bewoners lastiger wordt hun woning te verbouwen. Waarom heeft hierover geen overleg plaatsgevonden met de bewoners/dorpsraad?
  - c. wat doet de gemeente om de ambitie van bereikbaarheid van het dorp te halen? Welke acties worden door de gemeente ondernomen om Oudelande met het openbaar vervoer bereikbaar te houden?
3. In de toelichting wordt gesteld dat het bestemmingsplan een beheersplan is waarin de feitelijke situatie wordt vastgelegd. Indiener stelt dat dit niet correct is en draagt daartoe het volgende aan:
  - de feitelijke situatie bij het grootste bedrijf in de kern wordt met opzet uit dit bestemmingsplan gehouden;
  - bij dit bedrijf is de afgelopen maanden een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein gerealiseerd, op het terrein is een kantoor gebouwd en een (gedeeltelijke) geluidswal aangelegd. Voor geen van deze werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verleend. Het gaat hier om een illegale situatie die niet gelegaliseerd wordt aangezien het bedrijf buiten het bestemmingsplan wordt gehouden. Indiener stelt dat het college kennelijk van mening is dat legalisatie niet mogelijk is omdat het bedrijf niet aan de akoestische eisen kan voldoen;

- het transportbedrijf levert met zijn vele vervoersbewegingen met zwaar verkeer, waarop de wegen in en rondom het dorp niet berekend zijn, overlast voor de bewoners op. In de toelichting wordt juist gesteld dat voorkomen moet worden dat uitbreiding van een bedrijf leidt tot milieuhinder voor de omgeving. Door illegale uitbreiding van een bedrijf wordt niet voldaan aan dit uitgangspunt.
4. Indiener verzoekt om handhavend op te treden tegen de illegale situatie bij het transportbedrijf.
  5. In de toelichting wordt de verkeersstructuur in het dorp beschreven. Niet wordt beschreven of deze verkeersstructuur voldoet aan de soort verkeersbewegingen die in en om het dorp plaatsvinden. Indiener twijfelt eraan of de smalle straten en de wegen leidend naar het dorp voldoen aan de grote aantallen verkeersbewegingen (met onder andere) zwaar verkeer. Het bestemmingsplan voldoet op dit punt niet aan de eisen van de onderbouwing.
  6. Regels
    - a. In artikel 1 wordt de IDN code van dit bestemmingsplan benoemd (NL.IMRO.0654.BPOL2013). Hier ontbreekt de verplichte aanduiding van de status van het bestemmingsplan. De code ON (ontwerp) had in de plan IDN opgenomen moeten worden.
    - b. In artikel 1.49 wordt een begripsbepaling gegeven van een kampeermiddel. Hier wordt verwezen naar artikel 40 van de Woningwet. Dit artikel is toch komen te vervallen?
    - c. In artikel 1 wordt een 'woning' omschreven als een gebouw voor de huisvesting van personen. Door in deze begripsbepaling geen verwijzing naar een duurzaam huishouden op te nemen kunnen alle woningen in de kern ook gebruikt worden voor de tijdelijke huisvesting van personen en voor de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Indiener vraagt zich af of dit een gewenste ontwikkeling is in het kader van de leefbaarheid van de kern. Is deze omschrijving wel in de lijn met het gemeentelijk beleid op de huisvesting van arbeidsmigranten?
    - d. In artikel 2.10 wordt de term "omtrekwanden" gebruikt. In het bestemmingsplan wordt niet omschreven wat hiermee wordt bedoeld zodat onduidelijk is hoe de beschrijving moet worden gelezen.
    - e. In artikel 3.3.1. wordt de bouw of aanleg van waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen, etc buiten het bouwblok toegestaan. In het artikel zijn geen voorwaarden opgenomen omtrent de locatie van deze voorzieningen. Betekent dit dat deze bouwwerken overal in het buitengebied buiten de bouwblokken zijn toegestaan?
    - f. In artikel 2.6. van de verordening ruimte van de provincie Zeeland wordt bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe agrarische bouwwerken niet buiten het aangewezen agrarisch bouwvlak toegelaten mogen worden. De verordening staat enkele afwijkingsmogelijkheden toe, maar dit gaat enkel om tijdelijke voorzieningen of voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak. Het ontwerp bestemmingsplan is op dit punt in strijd met de verordening.
    - g. In diverse artikelen in de regels wordt een advies van de gemeentelijk kwaliteitscoördinator verplicht gesteld. Er worden alleen geen kaders aangegeven waaraan deze kwaliteitscoördinator moet toetsen. Is het risico niet groot dat hier een subjectieve toetsing plaatsvindt?
    - h. In de artikelen 3.5.3. en 4.5.3. (voorwaarden verlenen "aanlegvergunning") wordt juist niet aangegeven of er advies gevraagd moet worden aan een onafhankelijke instantie. Wie toetst of aan de voorwaarden in dit artikel wordt voldaan?
    - i. In artikel 7 worden speelvoorzieningen binnen de bestemming "Groen" toegestaan. In uw reactie op onze inspraakreactie geeft u aan dat ook een JOP hier binnen valt. Dit betekent dat zonder enige procedure of inspraak van omwonenden op alle locaties die bestemd zijn als "Groen" een JOP gerealiseerd kan worden. Indiener verzoekt daarom in de specifieke gebruiksregels op te nemen dat een JOP binnen de bestemming "Groen" niet is toegestaan. Desgewenst kan een afwijking van de

- gebruiksregels opgenomen worden, waarmee na het voeren van een afwijkingsprocedure de vestiging van een JOP mogelijk gemaakt kan worden;
- j. In artikel 7.3.1. is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in de bestemming “Groen” antennes tot 10 meter hoog toe te staan. Voor welk soort antennes kan deze afwijking toegestaan worden?

### Overwegingen/reacties

#### Ad 1.

In de toelichting worden de bedrijven beschreven die binnen het plangebied liggen. Het transportbedrijf Traveo wordt niet meegenomen bij de actualisatie van de kern Oudelande en ligt dus buiten het plangebied. Het is daarom niet relevant om in paragraaf 3.2 (functionele opbouw van het gebied) een bedrijf te noemen dat niet binnen het plangebied ligt. De regeling met betrekking tot het transportbedrijf maakte deel uit van het voorontwerp bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van een inspraakreactie heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek is besloten om de bedrijfsvoering nog eens nader te bekijken. Aangezien hiermee enig tijd is gemoeid, heeft de gemeente besloten om het transportbedrijf niet meer bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Oudelande te betrekken. Er wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd. Dit is in het inspraakrapport in de beantwoording van de inspraakreactie (ondermeer in punt 11 en 12 ) aangegeven. Opgemerkt wordt dat een uitgebreider akoestisch onderzoek mede wordt uitgevoerd naar aanleiding van de inspraakreactie van de dorpsraad.

#### Ad 2.

- a. Het bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013” is overwegend een beheersplan waarbij de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. De ontwikkeling van een planmatige woningbouw-uitbreiding past hier niet in. Te zijner tijd zal, als de plannen concreet genoeg zijn, een afzonderlijke procedure worden gevoerd.
- b. Voor Oudelande geldt geen zwaardere toetsing aan welstand dan voor andere dorpen. Getoetst wordt aan de Beeldkwaliteitsnota. Deze Beeldkwaliteitsnota vervangt de vroegere Welstandsnota. Daarbij doorgevoerde aanpassingen zijn voornamelijk gericht op implementatie van de huidige wetgeving, een verruiming op het gebied van toepassing van nieuwe en verder door ontwikkelde materialen en diverse aanpassingen om meer aansluiting te krijgen bij het vergunningsvrij bouwen. De concept Beeldkwaliteitsnota Borsele heeft ter visie gelegen van 25 oktober 2012 tot en met 21 november 2012 (termijn gepubliceerd in de Bevelandse Bode). Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 10 januari 2013 de nota vastgesteld. Op 20 februari 2013 is dit vaststellingsbesluit bekend gemaakt in de Bevelandse Bode.
- c. Dit onderdeel van de zienswijze valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke kaders vast en gaat niet over de organisatie van het openbaar vervoer.

#### Ad 3.

Onder ad. 1. is aangegeven waarom de gemeente voor het transportbedrijf Traveo een aparte procedure gaat voeren. De gemaakte opmerkingen zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet relevant.

#### Ad 4.

Indiener heeft inmiddels haar verzoek tot handhaving ingetrokken (brief van 14 maart 2013, ingeboekt op 20 maart 2013 onder nummer 13.004821).

#### Ad 5.

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend een beheersplan waarin het uitgangspunt is de bestaande feitelijke situatie zoveel mogelijk vast te leggen. Terzijde wordt het volgende opgemerkt. De transportbewegingen vinden plaats via de omliggende waterschapswegen. Het gaat hier om het wegtype GOW en ETW-A welke zijn geschikt voor doorgaand verkeer.

Voor Oudelande houdt dit in dat de omliggende waterschapswegen als de Dierikweg richting Nisse/Kwadendamme, de Ovezandseweg richting Ovezande, de Zwinweg richting Ellewoutsdijk en de Hellenburgstraat richting Baarland geschikt zijn voor doorgaand verkeer. Het gemiddelde aandeel zwaar verkeer is ongeveer 10 % van het totaal aantal voertuigen dat gebruik maakt van de weg (bron: waterschap Scheldestromen). De desbetreffende wegen zijn hier op berekend.

Ad 6.

- a. De naam van de verschillende planbestanden voor het “digitale bestemmingsplan” zijn voor een groot deel vastgelegd in het STRI2008, SVBP2008 en IMRO2008. Aan deze standaarden moet voldaan worden. Wat betreft het identificatienummer van het bestemmingsplan (IDN) ligt nog vrijheid bij het opstellende bestuursorgaan. De gemeente Borsele heeft ervoor gekozen om in haar planidentificatienummer niet de status van het plan op te nemen.
- b. In artikel 1.49 is een verwijzing opgenomen naar artikel 40 van de Woningwet. Dit artikel is vervallen. In plaats hiervan had naar artikel 2.1 lid 1 onder a. van de Wabo verwezen dienen te worden. Terzijde wordt opgemerkt dat artikel 1.49 abusievelijk is opgenomen in de begrippenlijst terwijl dit begrip in het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde is en derhalve overbodig. Als gevolg hiervan zal bij de vaststelling dit artikel komen te vervallen.
- c. Op basis van de definitie van “woning” is het mogelijk om woningen voor de huisvesting van personen, waaronder arbeidsmigranten, te gebruiken. Essentieel vindt de gemeente het gebruik, niet de ‘huishoudensamenstelling’. Het beleid van de gemeente met betrekking tot arbeidsmigranten staat huisvesting in reguliere woningbouw toe. De opmerking van indiener of dit de leefbaarheid van de kern ten goede komt is subjectief. De gemeente is overigens van oordeel dat het bewonen van leegstaande woningen de leefbaarheid van de kern meer ten goede komt dan leegstand.
- d. De term “omtrekwanden” wordt gebruikt om duidelijk te maken wat verstaan dient te worden onder het bewoonbaar vloeroppervlak (omtrek van je woonoppervlak). Het is een beschrijving van de buitenwand van de woonfunctie om te verduidelijken wat wordt bedoeld met “het bewoonbaar vloeroppervlak”. Deze term wordt standaard gehanteerd in onze bestemmingsplannen. Tot op heden heeft deze term niet geleid tot onduidelijkheden.
- e. In artikel 3.3.1. wordt de mogelijkheid geboden om de bouw of aanleg van waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen en bassins ten behoeve van de aquacultuur buiten het op kaart aangegeven bouwvlak mogelijk te maken. Deze regeling biedt flexibiliteit voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. Veel agrarische bedrijven hebben op meerdere locaties gronden liggen. Niet op al deze locaties is het wenselijk om de hoofdregel toe te passen qua toelaatbare bebouwing (bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde) maar wel wenselijk om waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen en bassins ten behoeve van de aquacultuur mogelijk te maken. Lid 3.3.1 dient gelezen te worden in relatie met de voorgaande en navolgende leden. Bij het verlenen van de desbetreffende omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk kwaliteitscoördinator en wordt zorg gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing (artikelen 3.3.2. en 3.3.3.).
- f. Een grondgedachte achter de provinciale verordening is dat de provincie bij de vaststelling van haar beleid afweegt welke onderdelen van haar beleid zo belangrijk zijn dat zij in haar verordening nadere regels stelt. Het betreft een select aantal provinciale belangen. In artikel 2.6 van de verordening staat dat in afwijking van de hoofdregel (lid 1) als onderdeel van een agrarisch bedrijf teeltondersteunende voorzieningen en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn toegestaan (lid c) buiten het in het plan, voor een agrarisch bedrijf, aangewezen bouwvlak. Het ontwerp bestemmingsplan hanteert ten aanzien van waterbassins dezelfde regeling. Het bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013” is dus niet in strijd met de verordening. Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro per brief heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan. De

provincie heeft eveneens geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

- g. De kwaliteitscoördinator heeft de vrijheid om binnen aangegeven kaders te toetsen. Deze kaders zijn neergelegd in de Beeldkwaliteitsnota Borsele. De kaders geven de begrenzing aan van deze vrijheid en maken het mogelijk maatwerk toe te passen. De kwaliteitscoördinator is een professional die binnen de grenzen van zijn/haar professie op een adequate manier advies geeft.
- h. Bij het verlenen van de desbetreffende omgevingsvergunning wordt ambtelijk getoetst of de desbetreffende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden toelaatbaar zijn. Voor zover op enig moment mocht blijken dat deze kennis niet aanwezig is, wordt er een beroep gedaan op de deskundigheid van derden.
- i. De ervaring leert dat de locatie van een JOP regelmatig wisselt en het daarom van belang is dat er op basis van het bestemmingsplan flexibel gezocht kan worden naar een geschikte locatie. Door een JOP alleen mogelijk te maken binnen de bestemming "Groen" is er sprake van sturing door de gemeente. Het initiatief voor het zoeken naar een locatie voor een JOP moet komen uit de groep jongeren die op dat moment gebruik wenst te maken van de JOP. Zij dragen een mogelijke locatie aan. In een beheerscommissie (telt een afgevaardigde van de omwonenden, de dorpsraad, de jongeren en de gemeente) wordt vervolgens onderzocht of de beoogde locatie geschikt is. Deze werkwijze biedt enerzijds flexibiliteit en anderzijds maatwerk. Het toepassen van een afwijking zou de flexibiliteit beperken en het moeilijk maken om maatwerk te leveren.
- j. De regeling geldt niet alleen voor antennes maar ook voor bijvoorbeeld speeltoestellen. Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat als alleen de hoofdregel wordt toegepast er bij een geringe afwijking van een speeltoestel of antenne deze al niet meer toegestaan is binnen de bestemming. Met antenne wordt bedoeld de gsm masten.

### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het plan:

- Artikel 1.49 wordt verwijderd uit hoofdstuk 1 van de Inleidende regels.

### **Indiener B**

Brief van 1 maart 2013 (binnengekomen 5 maart 2013 en ingeboekt onder nummer 13.003822).

### Zienswijze

Indiener is eigenaar van twee percelen grond gelegen in en nabij de kern van Oudelande (kadastraal bekend gemeente Borsele AO 567 en AO 705). Het perceel AO 567 kent een bedrijfbestemming. De bestemming van perceel AO 705 is "grondgebonden agrarisch bedrijf" (Agr) met de subbestemming "glastuinbouw" (Agl). In het ontwerp bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" is de bestemming van beide percelen gewijzigd naar de bestemming "Agrarisch-1". Dit betekent dat het huidige gebruik (glastuinbouw) op perceel 705 niet meer mogelijk is en de bedrijfsbestemming op perceel 567 vervalt. Ook is er geen bouwvlak meer opgenomen. Indiener geeft aan dat in het verleden verkennende gesprekken hebben plaats gevonden met de bedoeling om tot een uitgebreide herinrichting van zijn percelen aan de Hellenburgstraat te komen. Hierbij zou een combinatie gemaakt worden met het realiseren van een kassencomplex op een locatie aan de Zeedijk (eveneens in eigendom van indiener). De hiervoor benodigde planologische procedure is nog niet doorlopen.

Indiener stelt nu dat de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de Hellenburgstraat sterk zullen afnemen door de wijziging van de bestemmingen en hij deze niet meer kan benutten voor moderne glastuinbouw of andere bedrijvigheid. Indiener verzoekt de bestemmingen voor de genoemde percelen in overeenstemming te brengen met de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden zoals die in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen.

### Overwegingen/reacties

Indiener heeft aan de gemeente verzocht om planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van woningbouw op het perceel grond aan de Hellenburgstraat en de herbouw van een areaal aan glas op zijn percelen gelegen aan de Zeedijk. In ruil hiervoor is indiener bereid de vervallen kassen te slopen. Indiener heeft tevens verzocht om de bestemming van de naastgelegen (voormalige) bedrijfswoning te wijzigen naar burgerwoning. Indiener heeft verzocht om deze bestemmingswijziging mee te nemen bij de actualisering van de kern. De gemeente staat positief tegenover genoemde ontwikkelingen en voert al geruime tijd overleg met indiener. In de lijn van de planologische verzoeken van indiener is besloten om bij de actualisering van het komplan de bestemming van de kavels AO 567 en 705 te wijzigen naar de bestemming "Agrarisch-1". Hierdoor is het mogelijk de (voormalige) bedrijfswoning een reguliere woonbestemming te geven. Te zijner tijd kan de bestemming van de kavels AO 567 en 705 gewijzigd worden naar "Wonen". Indiener geeft in zijn zienswijze te kennen zich niet in deze opzet te kunnen vinden. Naar aanleiding van deze zienswijze is er opnieuw overleg gevoerd tussen de gemeente en indiener en is afgesproken om in mei 2013 te starten met de voorbereiding van een aparte planologische procedure waarin het juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt de woningen aan de Hellenburgstraat en de bouw van een kassencomplex aan de Zeedijk te realiseren. Derhalve wordt het perceel AO 705 niet langer meegenomen in het plangebied. Perceel AO 567 heeft in het vigerende komplan een bedrijfsbestemming en behoudt deze ook in het voorliggende bestemmingsplan. Dit perceel blijft onderdeel uit maken van het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013".

### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het plan:

- perceel AO 705 wordt niet meegenomen in het plangebied van "Kern Oudelande 2013".

### **Hoorzitting**

Op 19 maart 2013 is door de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen" een hoorzitting gehouden waarbij indieners in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Indiener A heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt.