

GEMEENTE BORSELE

VOOROVERLEGRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
“Borsels Buiten, gedeelte
Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016”

14 oktober 2015

1. Inleiding

Voor het spoorwegemplacement 's-Gravenpolder (locatie Polderweg/Ruilverkavelingsweg in 's-Heer Abtskerke) wordt, om te komen tot een ruimtelijk-functionele kwaliteitsslag, een herontwikkeling voorgestaan. Deze herontwikkeling omvat in hoofdlijnen de volgende activiteiten:

- Initiatiefnemer 1: beëindigen bestaande bedrijfsactiviteiten, gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning, opknappen schuur t.b.v. hobbymatig gebruik;
- Initiatiefnemer 2: plaatsing van twee treinwagons t.b.v. B&B, daarmee samenhangend bieden van kampeermogelijkheden, opknappen aardappelloods t.b.v. ontbijtzaal, exploitatie van een koffie-/theetuin;
- Initiatiefnemer 3: gebruik perceel voor een handels- en techniekbedrijf, opknappen bestaande schuur (bedrijfsmatig gebruik), mogelijkheid om deze schuur op termijn te vervangen door een grotere loods, nieuwbouw bedrijfswoning;
- De aanwezige romneyloods en enkele aangebouwde schuurdelen zijn c.q. worden gesloopt.

Het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" heeft als doel de voorgestane herontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

2. Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Het voorontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Polderweg/Ruilverkavelingsweg, 2016" is voor een reactie toegestuurd aan:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Bij de hierna volgende behandeling van de vooroverlegreacties is steeds een puntsgewijze samenvatting van de betreffende reactie gegeven. De brieven/e-mails vormen bijlagen bij dit rapport.

- Provincie Zeeland
Brief van 7 september 2015

Reactie

De provincie stelt dat de beoogde herontwikkeling, wanneer deze overeenkomstig het landschapsplan met inbegrip van de ruimtelijke randvoorwaarden wordt uitgevoerd, zeker leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst. Opgemerkt wordt dat het van belang is om de voorgestelde inrichting en instandhouding van de buitenruimte (landschapsplan) te borgen in het bestemmingsplan. De provincie stelt dat het niet duidelijk is hoe een en ander, publiekrechtelijk (voorwaardelijke verplichting) en privaatrechtelijk, is of wordt geregeld. Verzocht wordt om hieraan in het bestemmingsplan aandacht te besteden.

Beantwoording

De gemeente is met de drie initiatiefnemers anterieure overeenkomsten aangegaan. De voor de herontwikkeling opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden (zoals opgenomen als bijlage 1 in het bijlagenboek) maken onderdeel uit van de aangegane contracten. Hierbij is de verplichting (met een boetebeding) opgenomen de bestrating en beplanting aan te brengen (voor zover nog niet aanwezig) en in stand te houden. Op deze wijze is gewaarborgd dat de voorgestane ruimtelijke kwaliteitsslag daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

De groenstrook aan de noordwestzijde van het plangebied valt voor circa de helft op het perceel van initiatiefnemer 3 en voor de helft op gronden van een derde. Juist het gedeelte van de strook dat grenst aan het open landschap ligt op de gronden van initiatiefnemer 3. Gelet op het hiervoor geschrevene zal instandhouding van dit gedeelte van de strook een feit zal zijn. Een groene inpassing van het plangebied, gezien vanaf het open gebied, is daarmee gewaarborgd. Instandhouding van het overige gedeelte van de groenstrook is niet afdwingbaar. Ruimtelijk gezien is het het meest optimaal als ook dit gedeelte in stand blijft. Echter, het is niet zo dat als dit gedeelte wordt gerooid een ruimtelijk onacceptabele situatie ontstaat. Ook zonder dit gedeelte van de groenstrook wordt een ruimtelijke gewenste situatie gecreëerd en een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. Om die reden is/wordt in voorliggend plan geen voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

De uitvoering van het herontwikkelingsplan is door een combinatie van het bestemmingsplan en de gesloten anterieure overeenkomsten in voldoende mate gewaarborgd. De gemeente staat derhalve op het standpunt dat een aanpassing van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, niet nodig is.

- Waterschap Scheldestromen
Brief van 14 september 2015

Reactie

Het waterschap verwijst in haar reactie (wateradvies) naar regelgeving op het gebied van de afvoer van huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater. Daarnaast adviseert zij, vanuit hygiënisch en waterkwaliteitsoogpunt, het gezuiverde afvalwater te lozen op oppervlaktewater met voldoende doorstroming. Dit omdat lozing op een geïsoleerde vijver kan leiden tot ongewenste algengroei en stank.

Beantwoording

Van de reactie van het waterschap is kennis genomen. Voldaan zal worden aan de vereisten van het waterschap ten aanzien van de afvoer van huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater. Bij de woning van initiatiefnemer 1 is reeds een scheidertank aanwezig. Het gaat hier om een bestaande situatie, waarbij bestemmingsplanmatig een wijziging plaatsvindt van bedrijfswoning naar burgerwoning. Initiatiefnemer 2 (recreatieve ontwikkeling) zal zorgdragen voor de realisatie van een IBA-klasse 3 om het afvalwater te zuiveren. Voor de opvang van het afvalwater van de nieuwbouwwoning van initiatiefnemer 3 zal gebruik worden gemaakt van een IBA-klasse 2. Het gezuiverde afvalwater van beide nieuwe ontwikkelingen zal geloosd worden op een nabijgelegen sloot. Hiervoor zal te zijner tijd vergunning bij het waterschap worden aangevraagd.

Conclusie

De tekst in de watertabel (paragraaf 4.7 van de toelichting) is met betrekking tot het onderdeel 'riolering' enigszins aangepast.

- Veiligheidsregio Zeeland
E-mail van 22 juli 2015

Reactie

1. Verzocht wordt om in de regels van de bestemming "Bedrijf – Handels- en techniekbedrijf" de oprichting van een Bevi-inrichting uit te sluiten.
2. Daarnaast wordt geadviseerd de tekst in de toelichting ten aanzien van beheersbaarheid en zelfredzaamheid bij een calamiteit met de nabij gelegen aardgasleiding enigszins aan te passen. Hiervoor heeft de veiligheidsregio in zijn reactie een tekstvoorstel aangedragen.

Beantwoording

- ad 1. De regels van de bedrijfsbestemming zullen dusdanig worden aangepast dat Bevi-inrichtingen worden uitgesloten.
- ad 2. Conform het verzoek van de veiligheidsregio wordt de betreffende tekst in de toelichting aangepast.

Conclusie

Aan het verzoek/het advies van de veiligheidsregio wordt tegemoet gekomen. De regels (lid 4.4.1) en toelichting (paragraaf 4.9) worden aangepast.

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Geen reactie ontvangen