



VOOROVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
“Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat-
Vuurdoornstraat, 2023”

22 december 2022

1. Inleiding

Aan de rand van de woonwijk Oostgaarde in 's-Gravenpolder liggen twee groene, onbebouwde percelen. Deze konden eerder niet ontwikkeld worden vanwege de aanwezigheid van een paardenhouderij in de nabijheid van de locatie. Door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is dat nu milieutechnisch wel mogelijk. Door deze twee percelen als woningbouwlocatie aan te wijzen kunnen 11 extra grondgebonden woningen worden opgericht, welke qua type, positionering en massa aansluiten op de directe omgeving. Op deze wijze wordt de woonwijk op een passende en natuurlijke wijze afgerond én wordt invulling gegeven aan de actuele vraag naar woningen in de kern 's-Gravenpolder.

De gemeente heeft hiertoe een bestemmingsplan in procedure gebracht die de functieomzetting van 'Groen' naar 'Wonen' en de ontwikkeling van maximaal 11 grondgebonden woningen planologisch-juridisch mogelijk moet maken. Met ingang van 27 oktober 2022 heeft op basis van een voorontwerpbestemmingsplan vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden met de zogenaamde overlegpartners. Daarnaast is gedurende de periode van 28 oktober t/m 24 november 2022 eenieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen. In dit kader is 1 inspraakreactie ingediend.

In dit rapport zijn de ingebrachte vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of de betreffende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreacties

Vooroverleg ex. Artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

- Provincie Zeeland

Brief van 10 november 2022

Reactie

Geen opmerkingen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Waterschap Scheldestromen

E-mail van 16 november 2022

Reactie

Initiatief betreft het mogelijk maken van woningen aan de Magnoliastraat te 's-Gravenpolder. Een en ander was al geregeld door de vaststelling van het bestemmingsplan Oostgaarde uit 2009, maar door de aanwezigheid van paardenbedrijf was bouwen op deze plaats tot voor kort niet mogelijk. Compensatie van verhard oppervlak was al geregeld in het genoemde bestemmingsplan uit 2009. Er vinden nog wel wat aanpassingen plaats aan de waterberging om de waterafvoer te verbeteren. Voor aanpassingen aan het watersysteem is een vergunning nodig. De initiatiefnemer moet zelf een aanvraag watervergunning indienen. De watervergunning kent een eigen proces met correspondentie los van het wateradvies.

Beantwoording

Hiervan is kennisgenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Veiligheidsregio Zeeland
Brief van 8 november 2022

Reactie

Het advies van Veiligheidsregio Zeeland bestaat uit drie delen:

- A. Het eerste deel betreft de inventarisatie van de risicobronnen;
 - B. In het tweede deel wordt geadviseerd over mogelijke maatregelen die in het ruimtelijke plan opgenomen kunnen worden, en
 - C. In het derde deel wordt ingegaan op overige maatregelen die de Veiligheidsregio Zeeland noodzakelijk acht.
- A. In de nabijheid van het plangebied loopt buisleiding Z-567-05. Dit is een hogedruk aardgasleiding waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt. Het maatgevend scenario van deze risicobronnen is een fakkelbrand als gevolg van beschadiging van de buisleiding.
Het plangebied ligt op circa 2.200 meter van de vaarroute over de Westerschelde. Dit is een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van ongevallen met brandbare gassen en giftige stoffen op de Westerschelde. De Westerschelde is niet benoemd in de paragraaf Externe Veiligheid in de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt geadviseerd om dit alsnog te doen. De A58 en de spoorlijn liggen op meer dan 1.500 meter afstand van het plangebied. Deze risicobronnen kunnen buiten beschouwing worden gelaten.
- B. Ruimtelijke maatregelen zijn met name te nemen tegen de gevolgen van een fakkelbrand bij de buisleiding. Het voornaamste effect van een fakkelbrand is hittestraling die kan leiden tot (dodelijk) letsel bij personen in de omgeving en branden aan of in de woningen. Het invloedsgebied van buisleiding Z-567-05 bedraagt 75 meter en ligt over circa de helft van het perceel grenzend aan de Magnoliastraat en vuurdoornstraat. Binnen het totale invloedsgebied van de buisleiding onderscheiden wij een 100% kwaliteitszone. Dit is het gebied waar bij een fakkelbrand het overgrote deel van de aanwezige personen komt te overlijden. Deze zone bedraagt bij buisleiding Z-567-05 40 meter en ligt deels over het plangebied op de hoek Magnoliastraat en Vuurdoornstraat. In de bijlage van het advies zit een afbeelding met daarop weergegeven het plangebied en de ligging van het totale invloedsgebied (blauwe lijn) en de 100% letaliteitszone (blauwe stippellijn).

Met betrekking tot een fakkelbrand bij de nabijgelegen buisleiding adviseert de veiligheidsregio de volgende ruimtelijke maatregelen:

1. **Locatie:** Realiseer de woningen buiten de 100% letaliteitszone van 40 meter vanaf buisleiding Z-567-05
2. **Positie:** Positioneel de woningen haaks op de leiding. Zo is het totale oppervlak aan woningen dat naar de buisleiding toe is gericht (en bij een fakkelbrand wordt blootgesteld aan de hittestraling) beperkt en schermen de woningen elkaar af.

3. **Situering (nood)uitgangen:** Zorg ervoor dat de woningen ontlucht kunnen worden aan de zijde van de Magnoliastraat en Lavendelstraat. Deze straten kunnen dienen als vluchtroute van de buisleiding vandaan.
- C. Onderstaande adviezen kunnen niet direct in het ruimtelijk besluit worden ingepast. Echter is het de ervaring van de Veiligheidsregio dat deze maatregelen in een later stadium meer inspanning kost of soms helemaal niet meer mogelijk is. Daarom wordt geadviseerd de volgende maatregelen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:
4. **Ventilatie:** Maak de woningen luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters gesloten kunnen worden en dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop is uit te schakelen. Met deze maatregelen wordt binnendringen van giftige stoffen als gevolg van een ongeval op de Westerschelde voorkomen.
5. **Risicocommunicatie:** informeer de bewoners over de handelingsperspectieven bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingsperspectieven zijn als volgt:
- Ongevallen waarbij giftige stoffen vrijkomen: Blijf binnen of ga naar binnen, sluit ramen, deuren en ventilatierooster, schakel de mechanische ventilatie uit en volg de berichtgeving via calamiteitenzender Omroep Zeeland. Bijlage 2 van dit advies omvat een infographic met dit handelingsperspectief. Ons advies is om dit aan de toekomstige bewoners te verstrekken.
 - Fakkelfbrand bij buisleiding: Blijf binnen en schuil aan de zijde van de woning die het verst van de buisleiding is gelegen (globaal gezien de zuidwestelijke westzijde). Indien er door de hittestraling brand ontstaat aan of in de woning: Verlaat de woning en vlucht over de Magnoliastraat of Lavendelstraat weg in de richting van de buisleiding vandaan (globaal gezien in zuidwestelijke richting).
6. **Beperken graafwerkzaamheden:** Een fakkelfbrand zal veelal het gevolg zijn van beschadiging van een buisleiding door graafwerkzaamheden. Beperk graafwerkzaamheden in de nabijheid van de woningen zo veel als mogelijk. Indien deze toch noodzakelijk zijn: Doe een KLIC-melding zodat de ligging van de leiding bekend is bij de aannemer en dek de leiding af met stalen platen zodat beschadiging hiervan wordt voorkomen.
7. **Bluswater en bereikbaarheid:** Er is in de nabijheid van het plangebied voldoende bluswater in de vorm van ondergrondse brandkranen en secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig. De bereikbaarheid van het plangebied voldoet ook aan de eisen. Nader advies is hiervoor niet noodzakelijk.

Beantwoording

- A. De Westerschelde zal benoemd moeten worden in paragraaf 4.7 Externe veiligheid van de toelichting van het bestemmingsplan, onder het kopje Transportroutes.
- B. In paragraaf 4.7 Externe veiligheid wordt ingegaan op de aanwezige gastransportleidingen. Door de Nederlandse Gasunie is destijds een risicoberekening uitgevoerd voor één kilometer leiding, gecentreerd om de bestaande bouw en de nieuwbouwplannen aan de oostkant van 's-Gravenpolder. Uit deze berekening blijkt dat geheel geen overschrijding is van het PR en GR. Gelet op de beperkte omvang van de nieuwbouwontwikkelingen, zal deze geen noemenswaardige invloed op deze berekeningen met zich meebrengen. Daarmee vormen ook de buisleidingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Gezien dit onderzoek verouderd is, is er vanuit de gemeente contact gezocht bij de Veiligheidsregio om na te gaan welke maatregelen genomen kunnen worden aan de schil van de nieuw te bouwen woningen om dit zo brandwerend mogelijk te maken. De volgende reactie werd gegeven door de Veiligheidsregio: "Als afstand houden niet mogelijk

is, zijn bouwkundige maatregelen een optie om de huizen beter bestand te maken tegen de hittestraling bij een fakkelbrand. Echter, bouwkundige maatregelen zijn duur en de effectiviteit is beperkt. Zeker op een dergelijke korte afstand tot de leidingen. Daar komt bij dat, om bouwkundige maatregelen echt effectief te laten zijn, functies zoals ventilatie door het kunnen openen van ramen eigenlijk ook niet mogelijk zijn. Immers, door open ramen valt de beschermende functie van bijvoorbeeld hittewerende beglazing ook weg. Gelet op deze kanttekeningen bij bouwkundige maatregelen en het feit dat het verplaatsen van de woningen niet mogelijk is, zou ik de situatie laten zoals nu beoogd is. Dit ook gelet op de volgende aspecten:

- We hebben het over een incidentscenario met een zeer kleine kans.
- Een fakkelbrand kan door diverse andere beheersmaatregelen voorkomen worden (zie advies 6 onder C).
- De woningen liggen buiten de PR 10-6 contour.
- Het aantal woningen binnen de 100% letaliteitszone is naar verwachting beperkt.
- Er is geen sprake van een zeer kwetsbaar object waar verminderd zelfredzame personen wonen.
- Het plangebied bevat voldoende vluchtmogelijkheden van de buisleidingen vandaan.

Gelet op bovenstaande zou ik afzien van ingrijpende en kostenverhogende bouwkundige maatregelen.”

Deze motivering willen wij meenemen in de overweging om geen extra maatregelen voor te schrijven bij het realiseren van de woningen.

- C. Wij zullen de kopers van kavels informeren over de adviezen inzake het vergroten van de zelfredzaamheid en hulpverlening, met het verzoek hier opvolging aan te geven in de uitwerking van het bouwplan en inrichting van het terrein.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan onder het kopje Transportroutes.

3. Inpraakreacties

Gedurende de termijn van tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan is er 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen.

- Inspreker A
 Brief van 21 november 2022

Reactie

Inspreker heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat-Vuurdoornstraat, 2023” gezien en gelezen. Inspreker begrijpt de noodzaak van woningbouw en wil zich graag zeer constructief opstellen en meedenken over de uitvoering van de plannen. Het gaat over de volgende opmerkingen:

1. Inspreker heeft gezien dat de goothoogte van de rij woningen langs de Magnoliastraat op 6 meter staat en de nokhoogte op 10 meter. De bestaande woningen aan de Magnoliastraat hebben allemaal een lagere goothoogte, zo rond de 3 of 3,5 meter. Inspreker stelt voor om de nieuw te bouwen woningen dezelfde goothoogte en nokhoogte te geven als de bestaande woningen (Magnoliastraat nummer 196/198).

2. Inspreker kon de rooilijn niet duidelijk terugvinden in het plan, maar zou graag zien dat de rooilijn gelijkloopt met de huidige woningen ernaast (Magnoliastraat nummer 196/198). In elk geval niet dichterbij de straat.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de ingezonden inspraakreactie is er gekeken naar de huidige situatie van de woningen aan de Magnoliastraat. Geconstateerd is dat de bestaande woningen naast het plangebied ook een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter hebben. Echter is er bij de bouw van de woningen geen gebruik gemaakt van deze maximale hoogte. De goothoogte is hier 3,5 meter gebleven. Wij kunnen vanuit ruimtelijk oogpunt begrijpen dat een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter gewenst is bij de nieuw te bouwen woningen aan de Magnoliastraat. Op deze wijze blijft het straatbeeld enigszins gelijkwaardig aan het huidige. Het beeldkwaliteitsplan voor de wijk Oostgaarde geeft geen belemmeringen voor deze maatvoeringen. In de Verbeelding van de bestemmingsplan zal de maatvoering aangepast worden.
2. Op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan “Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat-Vuurdoornstraat, 2023” staat het bouwvlak afgebeeld waarin gebouwd mag worden. Te zien is dat deze gelijk ligt aan het bouwvlak van nummer 196/198. De rooilijn van de nieuw te bouwen woningen lopen dus gelijk met nummer 196/198 en zullen niet dichterbij de straat worden gebouwd.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing aan de Verbeelding van het bestemmingsplan.

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND**Onderwerp**
Voorontwerp bestemmingsplan
"Oostgaarde, gedeelte
Magnoliastraat-Vuurdoornstraat
2023**Zaaknummer**
224567**Uw kenmerk****Behandeld door****Verzonden**

11 NOV 2022

Middelburg, 10 november 2022

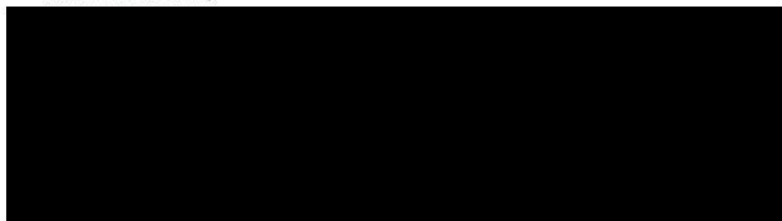
Geacht college,

Op 27 oktober 2022 hebben wij "Voorontwerp bestemmingsplan "Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat-Vuurdoornstraat 2023" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld om aan de rand van de woonwijk Oostgaarde twee groene, onbebouwde percelen als woningbouwlocatie aan te kunnen wijzen waardoor maximaal 11 extra grondgebonden woningen kunnen worden opgericht, welke qua type, positionering en massa aansluiten op de directe omgeving. Op basis van het vigerende, in 2009 vastgestelde, bestemmingsplan kunnen deze woningen niet worden gerealiseerd. Vandaar dat een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig is.

Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar: [redacted]. Deze is te bereiken op het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of per e-mail: [redacted].

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.

Van:

Aan:

Onderwerp:

RE: Voorontwerp bestemmingsplan ""Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat-Vuurdoornstraat, 2023""

Datum:

woensdag 16 november 2022 17:07:10

Bijlagen:

[image001.jpg](#)



Het plan 'Oostgaarde, ged. Magnoliastraat-Vuurdoornstraat, 2023' (versie 18 oktober 2022) geeft me aanleiding je het volgende mee te geven.

Initiatief betreft het mogelijk maken van bouwen van woningen aan de Magnoliastraat te 's Gravenpolder.

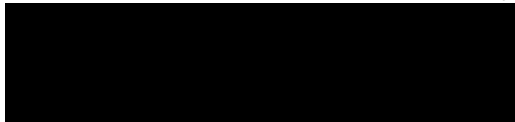
Een en ander was al geregeld door de vaststelling van het bestemmingsplan Oostgaarde uit 2009, maar door de aanwezigheid van paardenbedrijf was bouwen op deze plaats tot voor kort niet mogelijk.

Compensatie van verhard oppervlak was al geregeld in het genoemde bestemmingsplan uit 2009.

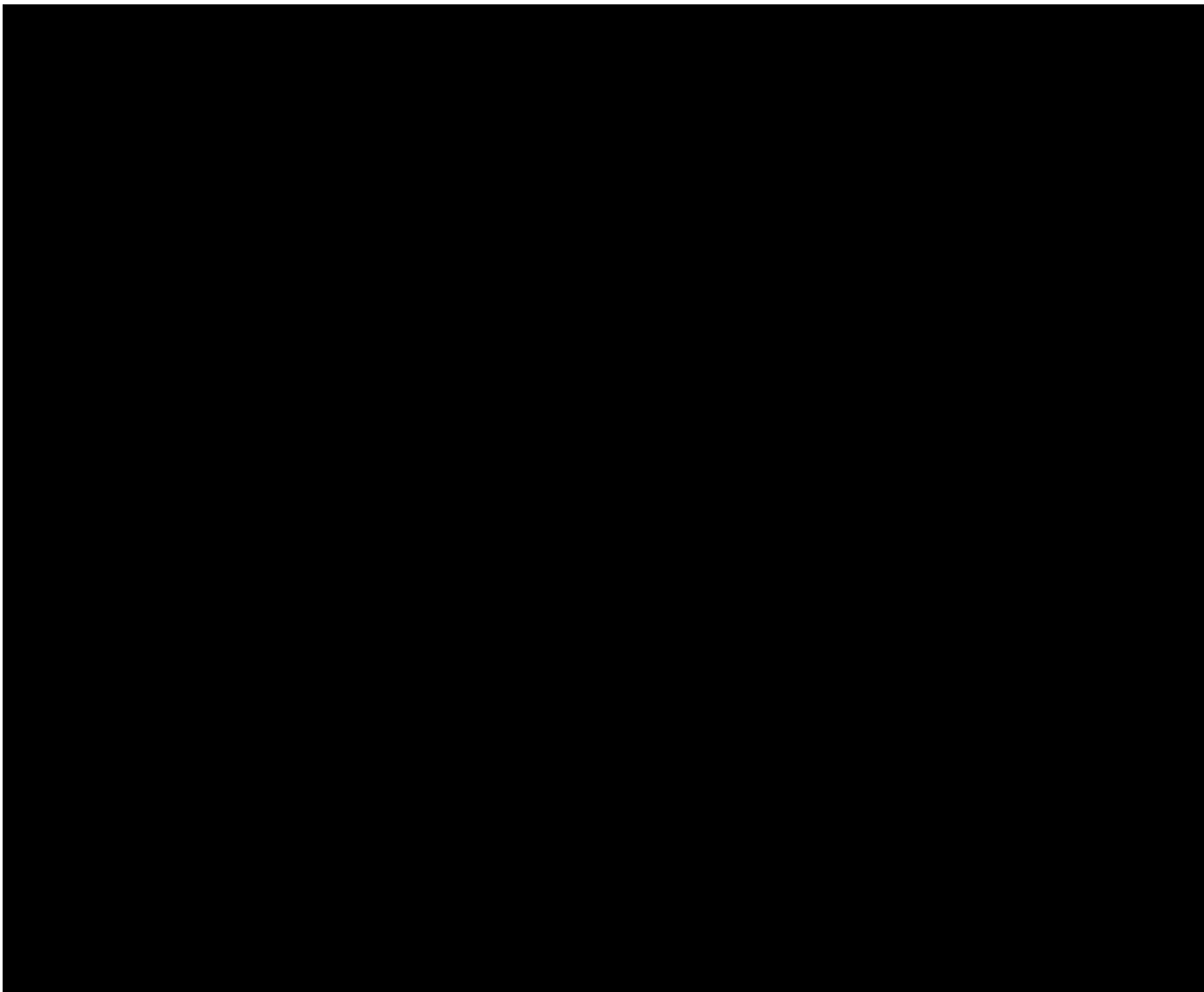
Er vinden nog wel wat aanpassing plaats aan de waterberging om de waterafvoer te verbeteren.

Voor aanpassingen aan het watersysteem is een watervergunning nodig.

Je kan dit bericht zien als wateradvies bij het plan.



Nb. de initiatiefnemer moet zelf een aanvraag watervergunning indienen. De watervergunning kent een eigen proces met correspondentie los van het wateradvies.



Gemeente Borsele

Stenevate 10

4451 KB HEINKENSZAND

Onderwerp: Advies Omgevingsveiligheid voorontwerp bestemmingsplan 'Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat-Vuurdoornstraat, 2023'

Geachte [REDACTED],

Op 27 oktober 2022 verzocht u ons om te adviseren op het voorontwerp bestemmingsplan 'Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat-Vuurdoornstraat, 2023'. Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en artikel 12, lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bieden wij u hierbij onze reactie aan. Graag vernemen wij uw reactie met betrekking tot dit advies.

Plangebied en beoogde ontwikkeling

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van 11 grondgebonden woningen op twee nog onbebouwde percelen in de woonwijk Oostgaarde in 's-Gravenpolder. Deze percelen zijn gelegen aan de Magnoliastraat en Vuurdoornstraat.

Leeswijzer bij het advies

Het advies van Veiligheidsregio Zeeland bestaat uit drie delen:

- A. Het eerste deel betreft de inventarisatie van de risicobronnen;
- B. In het tweede deel adviseren wij u over mogelijke maatregelen die in het ruimtelijk plan opgenomen kunnen worden, en
- C. In het derde deel gaan we in op overige maatregelen die wij noodzakelijk achten.

A. Inventarisatie van de risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied loopt buisleiding Z-567-05. Dit is een hogedruk aardgasleiding waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt. Het maatgevend scenario van deze risicobron is een fakkelbrand als gevolg van beschadiging van de buisleiding.

Het plangebied ligt op circa 2.200 meter van de vaarroute over de Westerschelde. Dit is een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van ongevallen met

- Crisisbeheersing en rampbestrijding
- Risicobeheersing
- Brandweezorg
- Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio (GHOR)

Datum:

8 november 2022

Inlichtingen:

Ons kenmerk:

2022-004542 / D2022-11-000126

Uw kenmerk:

Blad:

1 van 3

Aantal bijlagen:

2

Adres:

Postbus 8016
4330 EA Middelburg
Segeerssingel 10
4337 LG Middelburg

Internet:

www.vrzeeland.nl

Bank:

IBAN: NL06BNGH0285027956
BIC: BNGHNL2G
T.n.v. Veiligheidsregio Zeeland

brandbare gassen en giftig stoffen op de Westerschelde. De Westerschelde is niet benoemd in de paragraaf Externe Veiligheid in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij adviseren u dit alsnog te doen.

De A58 en de spoorlijn liggen op meer dan 1.500 meter afstand van het plangebied. Deze risicobronnen kunnen buiten beschouwing worden gelaten.

B. Adviezen op te nemen in het ruimtelijk plan

Ruimtelijke maatregelen zijn met name te nemen tegen de gevolgen van een fakkelbrand bij de buisleiding. Het voornaamste effect van een fakkelbrand is hittestraling die kan leiden tot (dodelijk) letsel bij personen in de omgeving en branden aan of in de woningen. Het invloedsgebied van buisleiding Z-567-05 bedraagt 75 meter en ligt over circa de helft van het perceel grenzend aan de Magnoliastraat en Vuurdoornstraat. Binnen het totale invloedsgebied van de buisleiding onderscheiden wij een 100% letaliteitszone. Dit is het gebied waar bij een fakkelbrand het overgrote deel van de aanwezige personen komt te overlijden. Deze zone bedraagt bij buisleiding Z-567-05 40 meter en ligt deels over het plangebied op de hoek Magnoliastraat en Vuurdoornstraat. Bijlage 1 van dit advies omvat een afbeelding met daarop weergegeven het plangebied en de ligging van het totale invloedsgebied (blauwe lijn) en de 100% letaliteitszone (blauwe stippellijn).

Met betrekking tot een fakkelbrand bij de nabijgelegen buisleiding adviseren wij de volgende ruimtelijke maatregelen:

1. **Locatie:** Realiseer de woningen buiten de 100% letaliteitszone van 40 meter vanaf buisleiding Z-567-05.
2. **Positie:** Positioneer de woningen haaks op de leiding. Zo is het totale oppervlak aan woningen dat naar de buisleiding toe is gericht (en bij een fakkelbrand wordt blootgesteld aan de hittestraling) beperkt en schermen de woningen elkaar af.
3. **Situering (nood)uitgangen:** Zorg ervoor dat de woningen ontvlucht kunnen worden aan de zijde van de Magnoliastraat of Lavendelstraat. Deze straten kunnen dienen als vluchtroute van de buisleiding vandaan.

C. Overige adviezen

Onderstaande adviezen kunnen niet direct in het ruimtelijk besluit worden ingepast. Echter, het is onze ervaring dat de inpassing van deze maatregelen in een later stadium meer inspanning kost of soms helemaal niet meer mogelijk is. Daarom adviseren wij u de volgende maatregelen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

4. **Ventilatie:** Maak de woningen luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters gesloten kunnen worden en dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop is uit te schakelen. Met deze maatregelen wordt het binnendringen van giftige stoffen als gevolg van een ongeval op de Westerschelde voorkomen.
5. **Risicocommunicatie:** Informeer de bewoners over de handelingsperspectieven bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingsperspectieven zijn als volgt:
 - Ongevallen waarbij giftige stoffen vrijkomen: *Blijf binnen of ga naar binnen, sluit ramen, deuren en ventilatieroosters, schakel de mechanische ventilatie uit en volg de berichtgeving via calamiteitenzender Omroep Zeeland.* Bijlage 2 van dit advies omvat een infographic met dit handelingsperspectief. Ons advies is om dit aan de toekomstige bewoners te verstrekken.
 - Fakkelbrand bij buisleiding: *Blijf binnen en schuil aan de zijde van de woning die het verst van de buisleiding is gelegen (globaal gezien de zuidwestelijke westzijde). Indien er door de hittestraling brand ontstaat aan of in de woning: Verlaat de woning en vlucht over de Magnoliastraat of Lavendelstraat weg in de richting van de buisleiding vandaan (globaal gezien in zuidwestelijke richting).*

6. **Beperken graafwerkzaamheden:** Een fakkelbrand zal veelal het gevolg zijn van beschadiging van een buisleiding door graafwerkzaamheden. Beperk graafwerkzaamheden in de nabijheid van de woningen zo veel als mogelijk. Indien deze toch noodzakelijk zijn: Doe een KLIC-melding zodat de ligging van de leiding bekend is bij de aannemer en dek de leiding af met stalen platen zodat beschadiging hiervan wordt voorkomen.
7. **Bluswater en bereikbaarheid:** Er is de nabijheid van het plangebied voldoende bluswater in de vorm van ondergrondse brandkranen en secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig. De bereikbaarheid van het plangebied voldoet ook aan de eisen. Nader advies is hiervoor niet noodzakelijk.

Borging van maatregelen

Om de uitvoering van deze maatregelen toch te borgen, zijn er in elk geval twee mogelijkheden:

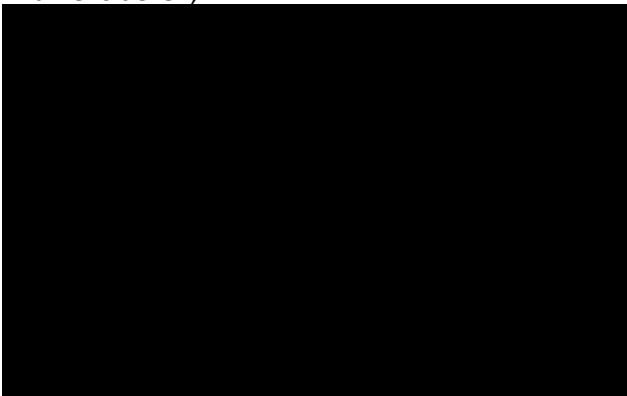
- opnemen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt de uitvoering dan alsnog geborgd;
- de gemeente bespreekt met de initiatiefnemer de maatregelen die de gemeente belangrijk vindt voor de veiligheid. Veel initiatiefnemers nemen dan hun verantwoordelijkheid en passen de maatregelen toe, zeker als deze weinig tot geen geld kosten. De uitvoering is dan echter niet geborgd.

Restrisico

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Graag vernemen wij uw reactie met betrekking tot ons advies. Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Zeeland,
namens dezen,





Gemeente Borsele
T.a.v. College Burgemeester en Wethouders
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

's Gravenpolder, 21-11-2022

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Wij hebben uw Voorontwerp bestemmingsplan "Oostgaarde, gedeelte Magnoliastraat – Vuurdoornstraat, 2023" gezien en gelezen. Als buurman heb ik daar nog wel wat opmerkingen op. Uiteraard begrijpen wij de noodzaak van woningbouw, en we willen ons graag zeer constructief opstellen, en willen graag meedenken over de uitvoering van de plannen. Op het bestemmingsplan hebben wij 2 opmerkingen die wellicht in het plan aangepast kunnen worden:

- 1) We hebben gezien dat de goothoogte van de rij woningen langs de Magnoliastraat op 6 meter staat, en de nokhoogte op 10 meter. Dat is waarschijnlijk overgenomen van de maten van de woningen die erachter staan aan de Lavendelstraat. De bestaande woningen aan de magnoliastraat hebben allemaal een lagere goothoogte, zo rond de 3 of 3,5 meter. Wij willen voorstellen om de nieuw te bouwen woningen dezelfde goothoogte (en nokhoogte) mee te geven als de bestaande woningen. Juust richting de zijkant van het dorp lijkt dit ons een stuk mooier als de hoogtes zoals nu aangegeven
- 2) We konden niet echt een duidelijke rooilijn terugvinden in het plan. Daar kan ik dus inhoudelijk niet op reageren, maar ik zou graag zien dat de rooilijn gelijk loopt met de huidige woningen ernaast (Magnoliastraat 196/198), in elk geval niet dichterbij de straat.

Verder willen wij u hierbij alvast mededelen dat wij voornemens zijn om planschade te claimen. Hoewel wij zeker onze medewerking willen verlenen en ons constructief op willen stellen is het wel zo dat onze woning minder waard wordt door het wijzigen van het bestemmingsplan. Bij aankoop van onze woning is vastgesteld dat de bestemming 'groen' was, en dat er dus niet gebouwd zou worden. Door het wijzigen van het bestemmingsplan is deze mogelijkheid er wel, wat ons dus schade oplevert.

Wij zouden graag in overleg gaan met de gemeente om een en ander te bespreken, en wij zijn bereid mee te denken over plannen. Daarvoor mag u altijd contact met ons opnemen.

Vertrouwende U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, en in afwachting van uw reactie,

