



VOOROVERLEGRAPPORT

Concept ontwerp wijzigingsplan
“Kern ‘s-Heerenhoek, gedeelte Burgemeester
Timansweg, 2022”

17 januari 2022

1. Inleiding

Op de voormalige bedrijfslocatie aan de Burgemeester Timansweg in 's-Heerenhoek vinden al geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De bebouwing is gesloopt en de locatie ligt momenteel braak. Het voornemen bestaat om hier zes aaneengesloten woningen te realiseren. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een wijzigingsprocedure gevoerd. In dit kader heeft in december 2021/januari 2022, op basis van een concept ontwerp wijzigingsplan, vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden met de zogenaamde overlegpartners. In voorliggend vooroverlegrapport zijn de ingebrachte vooroverlegreacties samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of de betreffende reactie leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. Vooroverlegreacties

Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Van deze organisaties zijn vooroverlegreacties ontvangen.

- Provincie Zeeland
Brief van 20 december 2021, ontvangen 22 december 2021 (D21.582734)

Reactie

Aangegeven wordt dat het plangebied op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid een lage verwachting (categorie 6) kent waarvoor Waarde-Archeologie-4 geldt in bestemmingsplannen. Verwezen wordt naar tekst uit de archeologienota waarin staat dat hiervoor geen archeologisch onderzoek nodig is indien de werken of werkzaamheden niet groter zijn dan 2.500 m² of de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm onder het maaiveld wordt geroerd. De provincie geeft aan dat in het wijzigingsplan niet nader wordt onderbouwd waarom bebouwing in het plangebied er toe leidt dat archeologisch onderzoek niet wordt vereist en dat er daarmee geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie conform het gemeentelijk beleid wordt opgenomen. Verzocht wordt om ofwel beter te onderbouwen waarom geen dubbelbestemming hoeft te worden opgenomen, ofwel alsnog een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie op te nemen.

Beantwoording

Het gemeentelijk archeologiebeleid, waarnaar de provincie verwijst, is in 2011 vastgesteld. In 2016 is dit beleid geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie heeft de Borselse gemeenteraad op 6 april 2017 besloten dat gebieden met een lage verwacht op archeologische vondsten voortaan vrijgesteld worden van archeologisch onderzoek en dat voor deze gebieden geen beschermende maatregelen meer hoeven te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in casu derhalve niet nodig. Ook hoeft er in het wijzigingsplan geen dubbelbestemming te worden opgenomen.

Conclusie

De tekst in paragraaf 5.5.2 (Archeologie) van de toelichting wordt aangepast, waarbij van het hiervoor geschrevene melding wordt gemaakt.

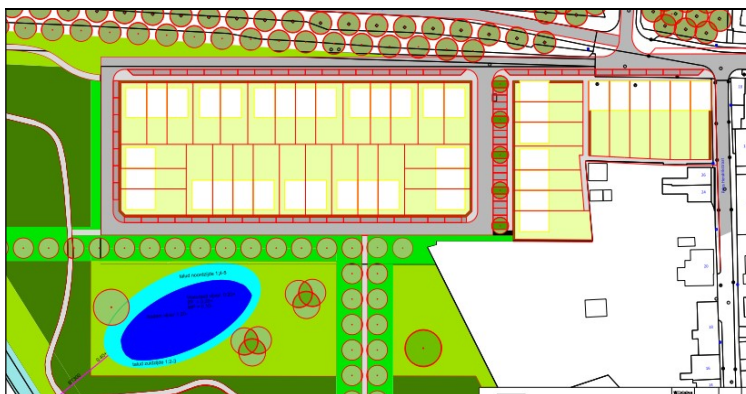
- Waterschap Scheldestromen
Brief 13 januari 2022, ontvangen 13 januari 2022 (D22.584274)

Reactie

1. De zes nieuwbouwwoningen leiden tot een toename van verharding. Verzocht wordt om de gegevens ten aanzien van de m2 bodemverharding (inclusief de bouwtekeningen) zodra die bekend zijn bij het waterschap Scheldestromen aan te leveren.
2. De initiatiefnemer dient de watercompensatie inzake de elf parkeerplaatsen vooraf met het waterschap Scheldestromen af te stemmen en de wijze van uitvoering behoeft goedkeuring van het waterschap. De toename van bodemverharding is berekend op 138 m2. Deze toename dient gecompenseerd te worden middels waterberging op eigen terrein of afkoop door een geldelijke bijdrage in het waterbergingsfonds. De watercompensatieberekening is daarbij als volgt: $138 \text{ m}^2 \times 0,075 \text{ mm} \times \text{€ } 95,- = \text{€ } 983,25$.
3. Rekening dient te worden gehouden met de afvoer van schoon hemelwater. Het hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater afgevoerd. Het hemelwater wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater of middels waterberging op eigen terrein of door het treffen van bodeminfiltratievoorzieningen op eigen terrein afgevoerd in de bodem of afkoop door een geldelijke bijdrage aan het waterbergingsfonds.
4. Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater in het rioolstelsel terecht komt. De wijze van uitvoering van het rioleringsplan behoeft goedkeuring van het waterschap Scheldestromen.

Beantwoording

- ad 1. Het bouwplan en inrichtingsplan voor de locatie zijn bekend. Op basis hiervan is door de gemeente de toename aan verharding voor het totale plan berekend (bebouwing, parkeerplaatsen, etc.). De toename bedraagt 883 m2. Dit betekent een bergingsverlies van 66,24 m3. Contractueel is vastgelegd dat de ontwikkelaar hiervoor een bijdrage van 66,24 x € 100,- = € 6.624,- overmaakt aan de gemeente als bijdrage aan het waterbergingsfonds. Per abuis staat in bijlage 1 bij de toelichting (Watertoets) dat watercompensatie niet aan de orde is. Hiermee is wel degelijk rekening gehouden. De tekst wordt aangepast.
- ad 2. Verwezen wordt naar ad 1. Terzijde merken we op dat de afkoopsom van € 95,- per m3 een oud bedrag is. Tegenwoordig hanteert de gemeente Borsele een bedrag van € 100,- per m3.
- ad 3. Bij de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor het gescheiden afvoeren van schoon hemelwater en huishoudelijk afvalwater. Er zal echter sprake zijn van een tijdelijke situatie waarbij de hemelwaterafvoer nog wordt aangesloten op het aanwezige gemengde rioolstelsel. In een vervolgfase, waarbij de gronden aan de Burgemeester Timansweg verder met bebouwing worden ingevuld, wordt een waterpartij gerealiseerd. Zie onderstaande illustratie van de voorgestane toekomstige ontwikkeling:



Op dat moment worden de onderhavige zes nieuwbouwwoningen afgekoppeld van het gescheiden rioolstelsel en wordt een hemelwaterriool naar de nieuwe waterberging aangelegd. In bijlage 1 bij de toelichting (Watertoets) zal hiervan melding worden gemaakt.

ad 4. Het voorleggen van het rioleringsplan aan het waterschap is bij een kleinschalige ontwikkeling zoals deze niet gebruikelijk. In het kader van de vergunningverlening zien wij er als gemeente op toe dat schoon hemelwater en huishoudelijk afvalwater gescheiden worden aangeboden. Het afkoppelen naar een apart hemelwaterriool wordt te zijner tijd bij de verdere planvorming voor het gebied meegenomen.

Conclusie

De tekst in bijlage 1 bij de toelichting (Watertoets) wordt aangepast, waarbij melding wordt gemaakt van de watercompensatie én de toekomstige aanleg van een hemelwaterriool naar de nieuw te graven waterpartij.