

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed en uitbreiding Schore' heeft van 25 mei 2023 tot en met 5 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan.

Er zijn 3 zienswijzen ingekomen:

1. TenneT, geregistreerd 21 juni 2023;
2. Indiener zienswijze 1, geregistreerd 19 juni 2023;
3. Indiener zienswijze 2, geregistreerd 26 juni 2023.

Daarnaast zijn er overlegreacties ingediend door:

1. Provincie Zeeland, e-mail 21 juni 2023;
2. Waterschap Scheldestromen, e-mail 6 juni 2023
3. Evides Waterbedrijf, e-mail 6 juni 2023
4. Veiligheidsregio Zeeland, e-mail 3 juli 2023

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijzen. De binnengekomen zienswijzen zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de overlegreacties.

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

De 3 zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de vormvereisten. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Een op 20 juli 2023 (buiten de termijn) per e-mail ontvangen vraag naar de waterhuishouding in het plangebied is niet beoordeeld als zienswijze, maar is wel beantwoord buiten deze nota om.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. TenneT

	Samenvatting	Beoordeling
a.		Na overleg met TenneT, heeft die haar zienswijze ingetrokken op 7 september 2023. Bij het indienen ervan was geen rekening gehouden met het amoveren van de 150 kV verbinding na ingebruikname van de nieuwe hoogspanningsverbinding.
CONCLUSIE: de zienswijze is ingetrokken en leidt dan ook niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.		

2. Indiener zienswijze 1

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Indiener is eigenaar van een naastgelegen boomgaard. Indiener heeft een overeenkomst met een kwalitatieve verplichting ten aanzien van het perceel met nummer 480. Echter, nu is er een bouwkel in het bestemmingsplan opgenomen die buiten dit perceel ligt. De grens van de bouwkel is niet op 50 meter van de boomgaard gelegen. Dit is ongewenst voor het toekomstig functioneren van de boomgaard in verband met de spuitzone. Verzocht wordt de bouwkel te laten vervallen of te verplaatsen, zodat de afstand tot de erfgrans 50 meter bedraagt.	Initiatiefnemer en indiener hebben overleg gehad en zijn tot een nieuwe overeenkomst gekomen. Deze overeenkomst houdt in dat binnen een zone van de boomgaard geen bestrijdingsmiddelen gebruikt worden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat binnen een afstand van 50 meter van de te realiseren woningen er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt zodat wordt voldaan aan de spuitzone.
b.	De bouwkel aan de noordzijde is op een afstand van 45 meter van de perceelsgrens gesitueerd. Dit ongewenst voor het toekomstig functioneren van de boomgaard in verband met de spuitzone. Verzocht wordt de bouwkel te verplaatsen, zodat de afstand tot de erfgrans 50 meter bedraagt.	Binnen de agrarische bestemming is tussen de perceelsgrens van indiener en de bestemmingsgrens nog een sloot aanwezig die in eigendom is van de initiatiefnemer van het plan. Deze sloot heeft een breedte van 5 meter waardoor de afstand van de bouwkel tot de perceelsgrens van reclamant 50 meter bedraagt. Verplaatsing van de bouwkel is daarom niet aan de orde.
CONCLUSIE: Er is een privaatrechtelijke overeenkomst met een kwalitatieve verplichting voor de huidige en toekomstige eigenaren van de boomgaard. Hierdoor is er geen wijziging nodig van het bestemmingsplan.		

3. Indiener zienswijze 2

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Indiener is eigenaar van de oostelijk gelegen boomgaard. Aangegeven wordt dat de bouwkel van de meest zuidelijke vrijstaande woning van de drie aaneengesloten percelen niet op 50 meter afstand van de boomgaard is gelegen.	De afstand van de betreffende bouwkel tot de kadastrale grens van het boomgaardperceel is 47,29 meter. De feitelijke afstand tot de eerste rij fruitbomen is ruim 50 meter. Er is binnen het plan nog ruimte om de bouwkelvoren voor de drie vrijstaande woningen iets op te schuiven zodat de afstand tussen de bestemmingen Wonen en Agrarisch 50 meter bedraagt.
CONCLUSIE: Het bouwvlak met de bestemming Wonen voor de drie vrijstaande woningen wordt zodanig opgeschoven dat er 50 meter afstand ontstaat tussen de bestemmingen Wonen en Agrarisch.		

4. Samenvatting en beoordeling overlegreacties

1. Provincie Zeeland

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Op de verbeelding is ter plaatse van de woonbestemming in het verlengde van de Boomweidelaan niet aangegeven wat het maximumaantal woningen is. Ook ter plaatse van de drie woningen achter de Zandweg is dit niet aangetoond.	Per abuis zijn bij de digitalisering van de verbeelding de aanduidingen met het maximumaantal woningen niet overgenomen. Dit wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
b.	De woningbehoefte is niet aangetoond aan de hand van de regionale woningmarktafspraken.	In de toelichting zal aandacht worden besteed aan de woningbehoefte in relatie tot de regionale woningmarktafspraken.
c.	Voor archeologie ontbreekt in de toelichting de verwijzing naar het gemeentelijk beleid. Verzocht wordt dit toe te voegen. Daarnaast wordt verzocht het archeologisch onderzoek uit te laten voeren alvorens het plan wordt vastgesteld.	In de toelichting wordt de verwijzing naar het gemeentelijk archeologiebeleid toegevoegd. Er is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Het rapport van dit onderzoek en het advies van de archeologisch deskundige worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste bouwkavels er vervolgonderzoek noodzakelijk is. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie blijft daarom gehandhaafd bij vaststelling van het bestemmingsplan.
d.	Aangegeven wordt dat het inrichtings- en beheerplan Landgoed Schore akkoord is voor wat betreft natuur en landschap. Wel wordt verzocht om in artikel 4.3 van de planregels de term 'landschappelijke inpassing' te wijzigen, omdat het primair om natuur- en landschapsontwikkeling en inrichting gaat.	De term 'landschappelijke inpassing' in artikel 4.3 van de planregels wordt vervangen door 'natuur- en landschapsinrichting'.
CONCLUSIE: Het opnemen van de aanduidingen op de verbeelding en het wijzigen van artikel 4.3 van de planregels leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen en aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan kunnen zonder dat dit een formele wijziging is.		

2. Waterschap Scheldestromen

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Aangegeven wordt dat voor de realisatie van de drie landhuizen al ruimschoots wordt voldaan aan de watercompensatie. Voor de uitbreiding van Schore wordt een deel van de bestaande waterloop gedempt en nieuwe waterlopen gegraven waarmee ook voorzien wordt in voldoende watercompensatie. Voor het realiseren van de watercompensatie is een watervergunning nodig. Deze dient door de initiatiefnemer(s) te worden aangevraagd.	De opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.
CONCLUSIE: De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

3. Veiligheidsregio Zeeland

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen. Geadviseerd wordt om in de gebouwen (nood)uitgangen te situeren aan de zijde die het verst van de buisleidingen is gelegen en welke aansluiten op infrastructuur die het mogelijk maakt om in westelijke richting te vluchten. Op deze manier kunnen aanwezige personen bij een fakkelbrand bij de buisleidingen van het gevaar vandaan vluchten.	Het advies is opgenomen in deze nota zodat toekomstige bewoners hier kennis van kunnen nemen.
b.	In de paragraaf 'Externe veiligheid' wordt onder 'zelfredzaamheid' genoemd dat het invloedsgebied van een fakkelbrandincident op 75 meter van de buisleiding ligt. Dit is niet correct. Het invloedsgebied betreft 270 meter. Onder het kopje 'Zelfredzaamheid' dient ontvluchting in westelijke richting te worden opgenomen in plaats van in noordoostelijke richting. De woningen aan de westzijde van het plangebied bevinden zich in het invloedsgebied van de buisleiding. De tekst in de toelichting dient hierop te worden aangepast.	De tekst in de toelichting wordt op de genoemde punten aangepast.
c.	In het plan wordt onder de paragraaf 'Externe Veiligheid' het Kanaal door Zuid-Beveland genoemd als nabije risicobron. Er wordt een afstand van 'circa 430 kilometer' ten opzichte van het Kanaal door Zuid-Beveland gegeven. Het betreft hier echter ongeveer 430 meter vanaf 'landgoed 1', en circa 290 meter vanaf 'Kavel 3'.	De tekst in de toelichting wordt op dit punt aangepast.
d.	In het plan worden zowel de Westerschelde, de spoorlijn, en de A58 als transportroutes van gevaarlijke stoffen niet zodanig genoemd als risicobron, het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebieden van	In de toelichting van het bestemmingsplan worden de risicobronnen benoemd.

	al deze risicobronnen. Geadviseerd wordt dit aan te passen in de toelichting van het bestemmingsplan.	
e.	Geadviseerd wordt om: - maatregelen te treffen ten aanzien van ventilatie, zodat gebouwen luchtdicht afsluitbaar zijn. - gebruikers van de gebouwen te informeren over handelingsperspectieven bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. - graafwerkzaamheden in de nabijheid van buisleidingen zo veel mogelijk te beperken. - te voorzien in een bluswatervoorziening, rijroute en opstelplaats voor een tankautospuut die voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de overlegreactie.	De genoemde adviezen zien voornamelijk op de uitvoeringsaspecten van het plan. Bij het bouwen van de woningen en de inrichting van het gebied worden de adviezen in acht genomen.
CONCLUSIE: de overlegreactie leidt niet tot wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.		

4. Evides Waterbedrijf

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen op het plan zijn.	De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
CONCLUSIE: De overlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.		