

Rapport inspraak en vooroverleg
Voorontwerpbestemmingsplan 'Hazenburg 2'

- 1. Inleiding**
- 2. Inspraakreacties**
- 3. Vooroverlegreacties**
- 4. Conclusie**
- 5. Bijlage**

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hazenburg 2' heeft vanaf 12 juni 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar mening over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Het voorontwerpplan is op drie manieren beschikbaar gesteld:

- digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl
- digitaal via www.middelburg.nl
- analoog bij de Vakbalie in het Stadskantoor te Middelburg.

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg aan een drietal partners toegezonden en is op 10 juni 2014 een informatieavond voor geïnteresseerden georganiseerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op percelen ten noordwesten van Arnhemuiden. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de percelen Derringmoerweg 7 en Derringmoerweg 9, de bestaande woningen aan de straat Botter, en de bestaande woningen van de wijk Brakenburg.

Het doel van dit voorontwerpbestemmingsplan is het scheppen van een planologisch – juridisch kader voor de realisatie van circa 80 - 130 woningen.

Gedurende de inspraaktermijn zijn de volgende inspraak- en vooroverlegreacties ontvangen:

Inspraakreacties:

1. Familie Kloet, Gerstakker 18, 4341 ME Arnhemuiden (reactie d.d. 9 juli 2014, ontvangen 9 juli 2014);
2. Maatschap Oele-Van der Welle c.s., Derringmoerweg 9, 4341 PP Arnhemuiden (reactie d.d. 22 juli 2014, ontvangen 23 juli 2014);

Vooroverlegreactie:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (reactie d.d. 18 juli 2014, ontvangen 21 juli 2014);
2. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg (reactie d.d. 16 juli 2014, ontvangen 21 juli 2014);
3. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg (reactie d.d. 30 juni 2014, ontvangen 01 juli 2014);

2. Inspraakreactie

2.1 Reactie van:

Familie Kloet

Gerstakker 18

4341 ME Arnhemuiden

Ad a. Indiener geeft aan dat in voorliggend bestemmingsplan een zo kort mogelijke route naar de sportvelden en sporthal ontbreekt. De afstand van de landhuiskavels naar de sportvelden zou dermate groot en onveilig zijn dat kinderen er niet zelfstandig naar toe kunnen. Hierdoor zou het enthousiasme om te sporten afnemen en daardoor een grote groep sporters afhaken of niet starten met sporten. Indiener draagt drie mogelijke oplossingen aan;

- Aanleggen van een fietspad en brug ter hoogte van Roompot zodat een snelle aansluiting ontstaat met het fietspad aan de Van Cittersweg;
- Aanleg van een fietspad voor de sloot die achter de landhuiskavels wordt gerealiseerd;
- Aanleg van een fietspad langs de Derringmoerweg naar de Botter.

Ad b. Indiener is van mening dat de 'druppel' waarmee de sloot aan de Botter de wijk meer jus wordt gegeven, ook toegepast moet worden bij het landhuiskavel aan de andere ontsluitingsweg.

Ad c. In het bestemmingsplan staat beschreven dat de landhuiskavels omgeven zullen worden door groen. De groenstroken van de gemeente krijgen een bepaalde bebossing. Indiener vraagt of de toekomstige eigenaren van de landhuiskavels hun groen dan met reductie van de gemeente kunnen afnemen.

Ad d. Indiener is benieuwd in welke mate het energiezuinig bouwen een financiële prikkel krijgt.

Reactie op inspraak

Ad a. In de planontwikkeling van Hazenburg 2 wordt uitgegaan van directe - en veilige verbindingen voor het langzaam verkeer tussen de nieuwe wijk Hazenburg 2 en het bestaande gebied van Brakenburg II. Voor de bereikbaarheid van de voorzieningen in dit deel van Arnhemuiden zoals, de scholen aan het Oostgat en Pereboomweide, de sportvelden en de muziekvereniging, maar ook als onderdeel van de route naar de oude kern van Arnhemuiden, is een directe - en veilige verbinding erg belangrijk.

Een van de aangedragen oplossingsvoorstellen zijnde, het realiseren van een fietspad voor de sloot achter de landhuiskavels, wordt niet gezien als een ruimtelijk gewenste oplossing. Dit fietspad als verbinding tussen de Botter en de nieuwe ontsluitingsweg op de Derringmoerweg zou een lengte van circa 300 meter gaan betreffen en enkel grenzen aan de achtertuinen van de landhuiskavels en de grote kavels. Op deze wijze is ons inziens geen sprake van een veilige fietsverbinding. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan 'Hazenburg 2' in de mogelijkheid brugverbindingen over de waterpartij ter hoogte van het Middelgat en/of de Roompot voor fietsers en voetgangers aan te leggen. Een dergelijke verbinding is conform één van de genoemde oplossingen en creëert de mogelijkheid een langzaamverkeersbrug te realiseren die zorgt voor een directe - en veilige verbinding tussen Hazenburg 2 en Brakenburg II.

Betreffende het aangedragen voorstel voor de aanleg van een fietspad vanaf de Botter op het gedeelte Derringmoerweg ter hoogte van Hazenburg 2, moet geconcludeerd worden dat de realisatie van een dergelijk fietspad niet kan voldoen aan de geldende landelijke richtlijnen. De Derringmoerweg is conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig Verkeer gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (60km/u). Conform de basiskennmerken wegontwerp van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en vervoer en buitenruimte) komen op dergelijke wegen geen vrijliggende fietspaden voor. Echter om de verkeersveiligheid van het fietsverkeer op de Derringmoerweg te waarborgen, wordt met de verdere uitwerking van het ontwerp van Hazenburg 2 nader aandacht besteed aan de snelheidsbeheersing op deze weg. In overleg met het Waterschap Scheldestromen -de beheerder van de weg- worden de mogelijkheden hiertoe op dit moment nader onderzocht.

Ad b. De 'druppel' aan de Botter is bedoeld als zijnde een aantrekkelijke beëindiging van een brede watergang. Echter dient de 'druppel' op deze locatie tevens als buffer tussen het agrarisch bedrijf aan de Derringmoerweg 9 en de nieuwe woningen. Het creëren van een vergelijkbare

'druppel' aan de andere ontsluitingsweg, gelegen halverwege de watergang tussen de landhuiskavels en de grote kavels in het plangebied, is niet passend binnen de ruimtelijke hoofdropzet van het gebied. Daarnaast heeft een 'druppel' op de voorgestelde locatie tevens niet de voordelen die de 'druppel' aan de Botter wel heeft.

Ad c. Er worden aan toekomstige eigenaren van de landhuiskavels geen kortingen aangeboden voor de aankoop van groen. De geboden vierkante meter prijs voor de landhuiskavels biedt naar onze mening voldoende ruimte voor de aanplant van de kavels met groen.

Ad d. De gemeenteraad heeft de Middelburgse Visie Milieu (=MVM) 2013-2018 vastgesteld. In de MVM is het separaat vastgestelde klimaatbeleid 'Op weg naar een energieneutraal Middelburg in 2050' opgenomen. In dit beleid is opgenomen dat de gemeente energieneutraal bouwen wilt stimuleren, onder andere door het geven van voorlichting. Echter een financiële prikkel staat daar niet tegenover. Recent is een folder ontwikkeld in het kader van het duurzaam (ver)bouwen binnen de gemeente. De betreffende folder is opgenomen in de bijlage van dit inspraakrapport.

**2.2 Reactie van:
Maatschap Oele-Van der Welle c.s. (en op persoonlijke titel)
Derringmoerweg 9
4341 PP Arnhem**

Indieners zijn het niet eens met voorliggend bestemmingsplan waarin op een afstand van korter dan 100 meter de bestemmingen Tuin, Wonen-Landgoed, Wonen en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde', zijn gepland. Daarnaast zijn indieners het niet eens met diverse overwegingen die in de toelichting van het bestemmingsplan worden gebruikt om de onderhavige bestemmingen te rechtvaardigen.

Ad a. In 1999 zijn met wije de heer K. Oele en de gemeente Middelburg afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een nieuwe aardappelloods. In de afspraken is onder andere opgenomen dat in een straal van 100 meter, gemeten vanaf de rand van een hinderveroorzakend object (schuur aan woning en nieuw te bouwen opslagloods) op het erf van de heer Oele, geen woningen of andere opstallen gebouwd, noch hinderveroorzakende c.q. hindergevoelige objecten worden gerealiseerd. Visa versa sticht de heer Oele geen hinderveroorzakende objecten binnen dezelfde straal.

Voorliggend bestemmingsplan doet volgens indieners onvoldoende recht aan hun belangen en de in het verleden gemaakte afspraken. Op minder dan 100 meter van de aardappelloods zijn de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de specifieke bouwaanduiding – uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gepland. Dit zou in strijd zijn met de gemaakte afspraken omdat de genoemde bestemmingen betrekking hebben op hindergevoelige objecten.

Ad b. Indieners geven aan dat de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan alle relevante belangen zorgvuldig dient te inventariseren en af te wegen, zoals volgt uit artikel 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij zou de gemeente niet uitsluitend uit moeten gaan van bepaalde standaard richtlijnen voor de gewenste afstanden tussen bestaande bedrijven en nieuw te bouwen woningen, maar dient daadwerkelijk onderzoek plaats te moeten vinden. Dit zou blijken uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 september 2012 met nummer ECLI:NL:RVS:2012:BX7128. Daarnaast zou dit blijken uit een passage op bladzijde 20 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan, dat een eerder bestemmingsplan het niet heeft gered omdat onvoldoende rekening werd gehouden met de belangen van de aangrenzende agrarische bedrijven.

Ad c. Door indieners wordt opgemerkt dat naar hun mening ten onrechte wordt overwogen dat in dit bestemmingsplan niet voldaan hoeft te worden aan artikel 2.7 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland. Hierin is geregeld dat binnen een afstand van 100 meter van agrarische gebouwen geen nieuwe woon-of verblijfsrecreatieve functies worden toegelaten. De motivatie uit het bestemmingsplan zou geen garantie bieden dat toekomstige kopers van de nieuwe kavels daadwerkelijk het kavel gaan kopen alsmede dat zij nooit zullen ageren tegen het geluid van de aardappelloods. Daarnaast zou er nog een ander gepland bouwvlak (het bouwvlak ten oosten van de landhuiskavels) zijn waar in dit verband niets over opgemerkt zou zijn.

Ad d. Indieners zijn bevreesd dat de toekomstige bewoners overlast zullen ondervinden, van de krachtige ventilatoren die de aardappelen en uien koelen in de 'aardappelloods', en dat zij hiertegen zullen ageren.

Daarnaast zou in de toelichting ten onrechte worden opgemerkt dat de ventilatoren ook op dit moment, de van toepassing zijnde geluidsnorm zou overschrijden, en dat de gemeente akoestisch onderzoek laat verrichten waaruit volgend maatregelen zullen worden voorgeschreven. Met deze opmerking zou worden miskend dat de gemeente destijds heeft ingestemd met de nieuwbouw van de aardappelloods en dat de gemeente heeft gegarandeerd dat de benodigde vergunningen zouden worden afgegeven. Gezien de verkregen vergunning zou de aardappelloods voldoen aan alle toepasselijke (geluids)normen. Indieners geven aan bereid te zijn overleg te voeren over mogelijke maatregelen die het geluid van de ventilatoren zouden kunnen beperken, waarbij de koelcapaciteit niet mag afnemen. Zelfs de kleinste afname van koelcapaciteit zou leiden tot grote financiële schade. Bovendien zijn indieners van mening dat kosten voor dergelijke maatregelen niet voor rekening van indieners moeten zijn.

Mocht het niet mogelijk blijken in overleg maatregelen te treffen dan kan naar mening van indieners slechts de conclusie worden getrokken dat een veel grotere afstand dan 100 meter moet worden aangehouden tussen de loods en nieuwe woningen, tuinen en dergelijke.

Ad e. Indieners geven aan dat binnen de bestemming 'Tuin' ook bouwwerken zijn toegestaan en na het verlenen van een afwijking ook erkers en portalen. Naar mening van indieners vormt dit een extra argument om de bestemming 'Tuin' buiten de 100 meter tot de aardappelloods te plannen.

Ad f. In de toelichting wordt uitgelegd dat ter plaatse van de bouwaanduiding [bij] geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan. Indieners zijn van mening dat niet duidelijk is wat de gemeente met deze aanduiding bedoeld en dat deze onduidelijkheid zal leiden tot realisatie van hindergevoelige objecten in deze zones, met de nadelige gevolgen van dien. De bouwaanduiding zou dan ook geen goede oplossing zijn voor het onderhavige probleem.

Reactie op inspraak

Ad a. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gronden gelegen binnen de 100 meter gemeten vanaf de aardappelloods, de bestemmingen Verkeer, Groen, Water, Tuin en Wonen – Landgoed gekregen. Het toekennen van deze bestemmingen aan de betreffende gronden doet geen afbreuk aan de vastgelegde afspraken. Enkel het toestaan van gebouwen en andere bouwwerken binnen de bestemmingen, kan daarmee in strijd zijn.

Binnen de bestemming Wonen – Landgoed is in het voorontwerpbestemmingsplan de bouwaanduiding [bij] opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan komt deze bouwaanduiding echter te vervallen. In navolging van de vastgelegde afspraken waar indieners in hun reactie aan refereerde, wordt de regeling verder aangescherpt en in plaats van de bouwaanduiding een gebiedsaanduiding opgenomen. Het voordeel van een gebiedsaanduiding ten opzichte van de bouwaanduiding [bij] is dat een gebiedsaanduiding bestemmingsoverstijgend is. Dit betekent dat de regels die gekoppeld zijn aan de gebiedsaanduiding kunnen gelden bovenop de bestemmingsregels van bijvoorbeeld de bestemmingen Wonen, Tuin en Groen. Binnen de gebiedsaanduiding wordt in de regels opgenomen dat de oprichting van gebouwen niet is toegestaan. Dit betekent onder andere dat binnen de bestemming Tuin, binnen de zone van de gebiedsaanduiding, geen 'erkers en portalen' gerealiseerd kunnen worden. Binnen de bestemming Wonen – Landgoed mogen in de zone van de gebiedsaanduiding geen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. De regeling ten aanzien van bebouwing in de zone van 100 meter vanaf de aardappelloods wordt in het ontwerpbestemmingsplan hiermee verder aangescherpt. Het is daarmee niet mogelijk binnen deze zone hindergevoelige objecten op te richten.

Ad b. Het bestemmingsplan waar in de reactie over wordt gesproken betreft het bestemmingsplan 'Hazenburg 1'. Dit bestemmingsplan is in 1996 vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem maar in de latere beroepsfase vernietigd. Vervolgens is er destijds een nieuw bestemmingsplan Hazenburg opgesteld en in 2001 in procedure gebracht. Deze is door de gemeenteraad van Middelburg vastgesteld en in april 2002 onherroepelijk geworden.

In het (voorliggende) bestemmingsplan 'Hazenburg 2' is niet zondermeer uitgegaan van de standaard richtlijn ten aanzien van agrarische bedrijven en nieuw te realiseren woningen. In de richtlijn 'bedrijven en milieuzonering' wordt een afstand van 30 meter aangehouden tussen bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven en nieuw te bouwen woningen.

Echter op basis van de regels uit de provinciale verordening inzake bufferzones, en de in de notariële akte vastgelegde afspraken met indieners is in het bestemmingsplan Hazenburg 2 uitgegaan van een grotere afstand, namelijk 100 meter. In het bestemmingsplan wordt dan ook uitgegaan van een afstand van 100 meter tussen de agrarische bebouwing (de aardappelloods) en de nieuw te realiseren woningen. De afstand van 100 meter die met indieners is overeengekomen is toereikend om een akkerbouwbedrijf met opslag van landbouwproducten uit te kunnen oefenen.

Ad c. In de Verordening Ruimte zijn regels vastgelegd over de aan te houden bufferzone tussen een agrarisch bedrijf en burgerwoningen. In een zone van 100 meter rondom een agrarisch bouwvlak zijn geen nieuwe woonfuncties toegelaten. Hiervan kan afgeweken worden indien aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij de woonfuncties en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van het betrokken agrarisch bedrijf.

Zoals in figuur 20 in de toelichting wordt verduidelijkt, zijn er geen woningen gesitueerd binnen de 100 meter tussen het agrarisch bouwvlak van Derringmoerweg 9 en de nieuw te realiseren woningen. De in de verordening vastgelegde bufferzone van 100 meter wordt daarmee gerespecteerd. Binnen de zone zijn in het voorontwerpbestemmingsplan enkel bijgebouwen toegestaan die dienen als berging. Bovendien worden in het ontwerpbestemmingsplan zoals beschreven onder a. ook deze bijgebouwen niet meer toegestaan en kunnen op basis van het bestemmingsplan geen gebouwen worden opgericht in de zone van 100 meter.

Daarmee wordt in zowel het voorontwerpbestemmingsplan als straks in het ontwerpbestemmingsplan voldaan aan de bufferzone uit de provinciale verordening ten aanzien van het bouwvlak van indieners. De bouwvlakken van de nieuw te realiseren woningen liggen op een afstand van meer dan 100 meter.

De in de toelichting opgenomen onderbouw ter afwijking van de bufferzone is van toepassing op het agrarisch bouwvlak aan de Derringmoerweg 4 en niet op het bouwvlak aan de Derringmoerweg 9. Ten aanzien van de Derringmoerweg 4 heeft recent overleg plaats gevonden met de Provincie Zeeland waarin afspraken zijn gemaakt over de hantering van de bufferzone uit de verordening.

Ad d. In het kader van de ontwikkeling van Hazenburg 2 is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de te realiseren woningen in relatie tot de omliggende agrarische bedrijven.

In dat kader zijn in 2014 ter plaatse van de Derringmoerweg 9 geluidsmetingen uitgevoerd en is daarnaast akoestisch onderzoek verricht. De onderzoeken tonen aan dat de ventilatoren in de aardappelloods dermate geluid produceren dat er sprake is van een overschrijding van de geluidsnorm van 12 dB op de reeds bestaande woningen in Hazenburg 1 en op de nieuw op te richten woningen een overschrijding van 18 dB.

Wegens deze geconstateerde overschrijding op zowel de bestaande woningen als de nieuw op te richten woningen, wordt op dit moment nog overleg gevoerd om te komen tot een oplossing.

Het feit dat in het jaar 2000 vergunning is verleend voor de oprichting van de opslagloods voor aardappelen en uien betekent niet dat er heden door omstandigheden geen sprake zou kunnen zijn van een overschrijding van de geluidsnormen.

In het kader van de aanvraag bouwvergunning heeft destijds een milieutoets plaatsgevonden. Hieruit bleek dat er geen milieuvergunning aangevraagd hoefden te worden, omdat het bedrijf viel onder artikel 8.40 van de Wet milieubeheer. Bij verlening van de bouwvergunning is in verband met de uitbreiding en de wijziging van de milieuactiviteiten, de aanvrager verzocht een melding van het Besluit Akkerbouwbedrijven milieubeheer in te dienen. Dit is gebeurd.

Per brief heeft de gemeente aangegeven in te kunnen stemmen met deze gedane melding. Tevens is in deze brief gewezen op de voorschriften die aan het besluit zijn verbonden en waar aan moet worden voldaan.

Ad e. Zie het antwoord onder a. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is middels een gebiedsaanduiding in het ontwerpbestemmingsplan geregeld dat binnen de bestemming Tuin geen erkers en portalen meer opgericht kunnen worden. Het uitsluiten van de erkers en portalen is conform de vastgelegde afspraken in de notariële akte. Het bestemmen van de betreffende gronden als Tuin doet verder geen afbreuk aan deze afspraken. Toekomstige bewoners kunnen hierdoor de betreffende gronden inrichten als zijnde een tuin.

Ad f. Zie het antwoord onder a. In het ontwerpbestemmingsplan komt de bouwaanduiding [bij] te vervallen en wordt door gebruik van een gebiedsaanduiding waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan meer duidelijkheid verschaft hieromtrent.

3. Vooroverlegreactie

**3.1 Reactie van:
Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 165
4330 AD Middelburg**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

**3.2 Reactie van:
Veiligheidsregio Zeeland
Postbus 8016
4330 EA Middelburg**

Het advies van de Veiligheidsregio bestaat uit twee delen;

- a. Advies op het gebied van externe veiligheid met betrekking op het bestemmingsplan;
- b. Advies over de beheersbaarheid binnen het plangebied. Dit is formeel niet relevant voor het bestemmingsplan maar wel voor de veiligheid in breder opzicht.

- a. Uit beoordeling is gebleken dat het plangebied binnen het invloedsgebied van Kloosterboer Vlissingen V.O.F. ligt, maar dat dit door middel van een QRA is berekend en de invloed op het plangebied correct is verwoord.
Wat betreft de beheersbaarheid bij de risicobronnen Kloosterboer Vlissingen V.O.F. en Eastman Chemical is geconcludeerd dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in eerdere processen van vergunningverlening is getoetst. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien ten aanzien van eventuele externe veiligheidsproblematiek nader te adviseren ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan.
- b. Ondanks dat aspecten zoals bluswater, bereikbaarheid en zelfredzaamheid niet in een ruimtelijk besluit kunnen worden opgelost, worden deze punten in vroegtijdig stadium van de planontwikkeling aan de orde gebracht. Geadviseerd wordt bij planvorming de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' te hanteren in het kader van de borging van de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten. Specifieke aandachtspunten in het plangebied zijn de benodigde primaire bluswatervoorziening (ondergrondse brandkranen) en de bochtstralen in wegen (in verband met de draaicirkel van brandweervoertuigen).
Uiteindelijk moet de nieuwe ontwikkeling in het kader van de omgevingsvergunning later nog worden beoordeeld op de activiteit 'bouwen' waarbij een beoordeling plaatsvindt op andere veiligheidsaspecten.

Reactie gemeente:

Van de betrokken conclusies is kennis genomen. Het is correct dat adviezen omtrent bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en zelfredzaamheid niet rechtstreeks ingebed kunnen worden in het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen de adviezen in acht worden genomen. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' en aan de twee specifieke aandachtspunten in het plangebied.

**3.3 Reactie van:
Waterschap Scheldestromen
Postbus 1000
4330 ZW Middelburg**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding om opmerkingen te maken.
De brief is tevens het wateradvies.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en in overleg met het Waterschap Scheldestromen wordt het plan verder uitgewerkt.

4. Conclusie

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties geven aanleiding een wijziging door te voeren in de regelgeving op de verbeelding en in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen – Landgoed' komt de bouwaanduiding [bij] te vervallen om te worden vervangen door een algemene gebiedsaanduiding. In de regels van de gebiedsaanduiding wordt opgenomen dat binnen de zone van deze gebiedsaanduiding, geen gebouwen zijn toegestaan.

Bijlage