



Z19.001041  
D22.287911



Telnr. 14 0113, E-mail: [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl),  
[www.noord-beveland.nl](http://www.noord-beveland.nl)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPColijnsplaat2022-ON01) met ingang van 10 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er 15 schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijzen oordeelt overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Antwoordnotitie, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Nota van Wijzigingen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat het niet noodzakelijk is om een planMER op te stellen, omdat door middel van een vormvrije mer-beoordeling is aangetoond dat geen onevenredig negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn als gevolg van de voorziene ontwikkelingen;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is,

dat als ondergrond voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2022;

gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPColijnsplaat2022-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. af te zien van een planMER op basis van de vormvrije mer-beoordeling,
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland  
in zijn openbare vergadering van ..15..12..2012.

De Griffier



C.H. Poortvliet

De voorzitter



drs. G.L. Meeuwisse

**Antwoordnotitie bestemmingsplan  
“Bebouwde kom Colijnsplaat 2022”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 15 december 2022

## Antwoordnotitie bestemmingsplan “Bebouwde kom Colijnsplaat 2022”

Het ontwerpbestemmingsplan “Bebouwde kom Colijnsplaat 2022” heeft met ingang van 10 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend. Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Zienswijze	Beantwoording
<p><b>I. ZMF</b> <i>Brief van 20 april 2022:</i></p> <p>1. <u>Woningbouw Valkreek</u> Deze ontwikkeling bestaat uit de woningbouwontwikkeling van maximaal zes woningen ten noorden van de supermarkt aan de Havelaarstraat 1 en net ten oosten van de Valkreek. Op deze locatie is de bestemming 'Woongebied - 1' van toepassing. Wij hebben onze zorgen over woningbouw op deze locatie direct naast de Valkreek. De kreek hoort bij Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het natuurnetwerk is in de provincie Zeeland aangeduid als NNZ (Natuurnetwerk Zeeland). In de Provinciale Omgevingsverordening is de Valkreek aangewezen als 'bestaande natuur'. In het gebied zijn in ieder geval broedvogels aangetroffen. Daarnaast is aannemelijk dat de bunting en vleermuizen gebruik maken van het gebied. De Provinciale Verordening geeft aan dat er een beschrijving gegeven moet worden van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en in uw plannen moet aannemelijk gemaakt worden dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.</p> <p>In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat het bouwen van een zestal nieuwe woningen langs de Valkreek geen nadelige gevolgen zal hebben op de natuur van de Valkreek doordat er een zone van vijf meter tussen de woningen en de Valkreek wordt aangehouden en het hemelwater niet wordt afgekoppeld op de Valkreek. De nesten van de broedvogels zullen kunnen blijven en de oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Hiermee zou het nieuwbouwproject geen significante invloed hebben op de natuurwaarden.</p> <p>Wij lezen in de stukken echter niets over mogelijke geluidshinder en lichthinder. Wij gaan ervan uit dat er sprake zal zijn van deze vorm van verstoring van de natuur als hier eenmaal zes woningen staan. In de stukken staat ook dat er de mogelijkheid is</p>	<p>1. In de natuurtoets is impliciet rekening gehouden met alle mogelijke versturende factoren, dus ook geluidshinder en lichthinder.</p> <p>We zullen de mogelijkheid voor bed&amp;breakfast op deze locatie schrappen.</p> <p>Het woord ‘afwegingszone’ impliceert dat ontwikkelingen niet uitgesloten zijn. Voor de vraag waarom we binnen de afwegingszone willen bouwen, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze nummer II onder punt 5.</p>

<p>om een Bed &amp; Breakfast te starten. Kan dit nog extra verstoring van de natuur opleveren? Onderzoek hiernaar ontbreekt in de stukken.</p> <p>Overigens vragen wij ons af wat u er überhaupt toe brengt binnen de afwegingszone van het Natuurnetwerk te willen bouwen. In Colijnsplaat zijn nog voldoende andere nieuwbouwlocaties voor handen. Op 17 december 2020 heeft u de visie 'Omgevingsvisie Rondom Colijnsplaat' vastgesteld. Deze visie bevat acht 'dragende' projecten die onderling en gezamenlijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van Colijnsplaat. Eén van de projecten is de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met een goede aansluiting aan de Molenweg. En daarnaast zouden de volkstuinen aan de W.J. Klein Wassinkstraat ruimte kunnen bieden aan maximaal 15 nieuw te realiseren woningen.</p> <p>2. <u>Tiny houses</u> In de bijlagen bij de toelichting staat dat de gemeente Noord-Beveland ten noorden van de woningen het plan heeft nog een vijftal tiny houses toe te staan. Het is ons niet duidelijk of de realisatie van deze tiny houses nu wel of niet doorgaat, maar het is wat ons betreft uitgesloten dat er gebouwd wordt direct aan of zelfs op de Valkreek.</p> <p>3. <u>Park Weide Valle</u> Aan de noordkant van de Valkreek is het Park Weide Valle voorzien met een speelweide. Mogen wij voorstellen dat de speelweide gerealiseerd wordt als een natuurspeelweide. Dit is meer passend bij de locatie en jong en oud kunnen daardoor op een leuke manier genieten en leren in en over de natuur van de Valkreek.</p> <p>4. <u>Rooien van bomen</u> In de natuurtoets staat dat er bomen gerooid gaan worden. Wij willen vanuit het belang van klimaatadaptatie, biodiversiteit en CO2-opslag voorstellen dat voor iedere gerooide boom minstens een nieuwe boom wordt geplant.</p>	<p>2. We streven ernaar om voor de tiny houses een andere locatie te zoeken.</p> <p>3. We willen hier inderdaad een natuurspeelweide realiseren.</p> <p>4. Het rooien van de bomen is nog niet zeker. Het uitgangspunt is om nieuwe bomen te planten als er bomen worden gerooid.</p>
---	---

## II. Dorpsraad Colijnsplaat

Brief van 14 april 2022:

1. De dorpsraad kan instemmen met het bestemmingsplan Colijnsplaat, met enkele uitzonderingen: De woonbestemming ten noorden van de supermarkt aan de Valle. Hier wordt ruimte geboden aan de bouw van zes woningen met een bouwhoogte van 4 meter en de te ruime gebruiksruimte van woningen.
2. De dorpsraad wil de zichtlijnen vanuit het dorp op de Valle, zoveel als mogelijk is openhouden voor dorpsbewoners die hier graag wandelen. Dit was ook het uitgangspunt in het dorpsplan 2014, waarnaar de gemeente vaak verwijst als legitimatie voor de bouw van woningen. De plannen gemaakt door een groep inwoners van Colijnsplaat voor een parkje aan de Valle voldoet aan die uitgangspunten van het dorpsplan 2014.



Afbeelding 26 Mogelijk profiel van de Valkreekstraat met rooilijn voor eventuele bebouwing.

3. Ook wil de dorpsraad de natuurwaarden van de Valle en haar oevers beschermen en de mogelijkheid bieden zich te ontwikkelen, zoals de bedoeling is van het Natuurnetwerk Zeeland.

1. Zie onderstaande beantwoording.
2. De ingediende plannen voor een parkje aan De Valle passen volgens ons juist niet in het eerdere dorpsplan van 2014. Het dorpsplan ging ervan uit dat de hele strook tussen de Havelaarstraat en de West-Zeedijk zou worden volgebouwd, met een ontsluitingsweg direct langs de oever. Dat levert echter diverse nadelen op:
  - een straat direct langs de oever leidt tot verstoring van de natuur,
  - de inham in de Valkreek zou gedempt moeten worden,
  - er was niet voorzien in een achterpad voor de woningen aan de West-Havenstraat.Het nieuwe bestemmingsplan kent die nadelen niet.

3. Uit de natuurtoets blijkt dat er geen (significante) negatieve effecten zijn op het Natuurnetwerk, mits wordt gezorgd voor een gevarieerde inrichting van de oeverzone. De oeverzone is in het bestemmingsplan bestemd tot "Natuur". Daarnaast zullen we privaatrechtelijk ook de nodige voorwaarden stellen.

- |  |  |
|--|--|
| <p>4. De dorpsraad heeft in de afgelopen weken veel reacties gehoord (tijdens de informatie avond en de gesprekken op straat) en gelezen (op de social media) op de bouwplannen langs de Valle. Wij hebben daaruit geconcludeerd, dat verreweg de meeste inwoners van Colijnsplaat wel woningbouw willen (ook langs de Valle), maar dat dit dan woningen moeten zijn voor sociale woningbouw of starters en geen vrijstaande seniorenwoningen.</p> <p>5. In uw antwoordnota over de inspraak Valle schrijft u dat “vanzelfsprekend kostendragers” noodzakelijk zijn” en daarom woningbouw moet worden toegestaan. De dorpsraad vindt dat de gemeente beschikt over ruime reserves, waarvan ook gebruik is gemaakt, en dat andere bouwgrond beschikbaar kan worden gesteld in het uitbreidingsplan “Molenweg”, waarvoor op dit moment een stedenbouwkundige visie wordt opgesteld. De noodzakelijkheid is hier niet meer of minder dan een bestuurlijke keuze tussen het belang van een individuele ondernemer en het algemene belang van de inwoners van Colijnsplaat.</p> | <p>4. Uit stedenbouwkundig oogpunt heeft het de voorkeur om op deze zichtlocatie woningen met een hoogwaardige beeldkwaliteit te projecteren. Dat kwaliteitsniveau is redelijkerwijs alleen te bereiken in de vrije sector. De bouw van deze woningen komt ten goede aan de doorstroming in Colijnsplaat.</p> <p>5. In het gebied van de Valkreek hebben wij grote inspanningen geleverd in het kader van dorpsvernieuwing (inclusief bodemsanering). De eerste fase was de sanering van graanhandel Snoep. Om de sanering mogelijk te maken is deze locatie ingevuld met woningbouw. De volgende fase was de locatie van de Sproeicombinatie en omgeving. Ook die locatie is ingevuld met woningbouw. Dankzij deze twee projecten staan er inmiddels 15 woningen direct aan de oever van de Valkreek. Over het verlies van zichtlijnen is nooit geklaagd, omdat dat zicht er voorheen ook niet was.</p> <p>Het is niet meer dan logisch dat ook bij de sanering van garage Van Gilst en de schuurtjes aan de West-Zeedijk is gezocht naar mogelijkheden om de gemaakte kosten te compenseren. Gezien de hoge investeringen van deze saneringsoperaties, inclusief de aanleg van het fietspad, is de geplande woningbouw een passende terugverdienmaatregel. De aanleg van het fietspad heeft geleid tot het ontstaan van nieuwe zichtlijnen op de Valkreek. Voorheen hadden de inwoners van Colijnsplaat hiervandaan geen zicht op de kreek. Het feit is dus dat de aanleg van het fietspad indirect heeft geleid tot bezwaren tegen de geplande woningen. Voor de gemeente vormen de diverse planonderdelen echter een totaalpakket, omdat tegenover investeringen ook opbrengsten moeten staan. Dit is van meet af aan de bedoeling geweest, wat ook duidelijk is gecommuniceerd in het kader van de Visie Rondom Colijnsplaat.</p> |
|--|--|

6. In dezelfde antwoordnota schrijft u dat de waarde van de Valle wordt erkend en de woningen goed ingepast worden, met zo min mogelijk aantasting. Dit zou waar zijn, als de inpassing zou gebeuren volgens het plaatje dat aan de inwoners is voorge-spiegeld (zie hieronder) en waartegen weinig bezwaar werd geuit. De nu voorge-stelde inpassing is beslist niet “zo weinig mogelijk” en verstoort de zichtlijn en de natuurontwikkeling in hoge mate.



6. Zie de beantwoording onder punt 2, 3 en 5.



- |  |   |
|--|---|
| <p>7. De aanleg van natuurvriendelijke oevers als voorwaarde voor de bebouwing zou in de regels van het bestemmingsplan zijn vastgelegd (zie alweer de antwoordnota). De dorpsraad heeft de term “natuurvriendelijk” en “oever” niet gevonden bij het doorzoeken van de “regels behorend bij bestemmingsplan Colijnsplaat”.</p> <p>8. In het overleg met de initiatiefnemer van de woningbouw, die tevens voorzitter is van de ondernemersvereniging, heeft de dorpsraad uiteindelijk ingestemd met een beperkte bouw van 4 woningen. Hierbij is als randvoorwaarde gesteld, dat de dorpsraad de natuurwaarde van de Valle en haar oever wil behouden en beschermen met een wandelpad dat langs de Valle loopt. Dit is ook door de gemeente gepresenteerd tijdens de voorlichtingsbijeenkomst over de visie Rondom Colijnsplaat. Het maximum aantal toegestane woningen moet dus aangepast worden en het overige gebied bestemd als ruimte voor groen en speelmogelijkheden voor de jeugd van Colijnsplaat.</p> <p>9. De regels van het bestemmingsplan om de natuur te beschermen zijn alleen gericht op “bouwen”. Er zijn geen regels opgenomen voor geluid, licht, en andere vormen van verstoring die de natuurontwikkeling van het NNZ bedreigen.</p> <p>10. De wijzigingsbevoegdheid is te ruim; voor het verhogen van het aantal woningen en het gebruik van woningen voor B&amp;B en kamerverhuur vinden wij dat zo'n besluit een wijziging van het bestemmingsplan moet betekenen, met alle inspraak en rechtszekerheden daarvan.</p> <p>11. De dorpsraad wil de mogelijkheid voor het houden van een B&amp;B op deze locatie (WG-1) schrappen en in het overige deel van de bebouwde kom verkleinen tot maximaal 2 kamers en 4 volwassen gasten.</p> <p>12. De kaart van het bestemmingsplan Colijnsplaat (met de bestandsnaam “Verbeelding”), die juridisch bindend is, is niet duidelijk over de grens van het gebied met bestemming Natuur en bestemming Woongebied (WG-1) en de bestemming Groen. Ook de viewer van <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> geeft geen uitsluitel over de ligging van die grens. Een burger (toekomstige bewoner, bouwvakker, inwoner van Colijnsplaat,...) heeft speciale apparatuur nodig om deze grens in de fysieke werkelijkheid te plaatsen. Wij vragen u daarom in de Toelichting een duidelijke, voor iedereen begrijpelijke kaart op te nemen (zie ook het laatste punt in deze zienswijze).</p> | <p>7. De oever is expliciet bestemd tot “Natuur”. In artikel 11 zullen we een voorwaardelijke verplichting opnemen dat de oever natuurvriendelijk moet worden ingericht.</p> <p>8. Wat betreft de natuurwaarden en het wandelpad verwijzen we naar de beantwoording van voorgaande punten. Het maximum aantal woningen zal worden gewijzigd in 4. Het overige gebied biedt ruimte voor groen en speelmogelijkheden.</p> <p>9. Zie de beantwoording onder punt 3.</p> <p>10. We zullen de wijzigingsbevoegdheid voor het verhogen van het aantal woningen schrappen. Ook zullen we de mogelijkheid voor kamerverhuur en bed&amp;breakfast op deze locatie schrappen.</p> <p>11. We zullen de regeling voor B&amp;B en kamerverhuur in de bebouwde kom aanpassen conform het advies van de dorpsraad. Zie ook de beantwoording onder punt 10.</p> <p>12. De viewer van <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> geeft juist wel uitsluitel over de ligging van de betreffende grens. In de viewer kan naar keuze een luchtfoto, een topografische kaart of een kadastrale kaart als achtergrond worden gekozen. De bestemmingsgrenzen zijn daarop zeer exact te zien. Hiervoor is geen speciale apparatuur nodig. Wel is het zo, dat het gebruik van de viewer enige ervaring vereist. Om de lezer tegemoet te komen, zullen we in de Toelichting een kaartje toevoegen dat hopelijk de gewenste duidelijkheid geeft.</p> |
|--|---|

<p>13. Dezelfde onduidelijkheid bestaat over de begrenzing van de oever van de Valle en de speeltuin. Dat is op deze plaats zelfs nog moeilijker te bepalen nu er grote hoeveelheden grond liggen opgeslagen en er grondwerkzaamheden zijn of worden uitgevoerd, waarbij de oever aangetast is.</p> <p>14. Gelet op de woningnood en de dringende wens van veel inwoners van Colijnsplaat wil de dorpsraad dat de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan (WG-1 en WG-2) benut worden voor de bouw van sociale woningbouw en/of starterswoningen. Om dezelfde reden pleiten we voor het (eventueel tijdelijk) plaatsen van “tiny houses” op of langs de groenbestemming achter de huizen van Havelaarstraat 97 of op (een deel van) de volkstuinten langs het bos bij de Valle.</p> <p>15. Om dezelfde reden wil de dorpsraad dat een voorrangsbepaling wordt ingevoerd voor eigen inwoners of “terugkomers” en een verbod op het bezit van 2e woningen binnen het dorp en dat dit ook gehandhaafd wordt.</p>	<p>13. Zie de beantwoording onder punt 12.</p> <p>14. Wat betreft de locatie achter de SPAR (met de bestemming WG-1) verwijzen we naar de beantwoording onder punt 4. Op de locatie van Koopjeshal De Volharding (met de bestemming WG-2) zullen 5 rijwoningen en een particuliere kangoerewoning worden gerealiseerd. De rijwoningen vallen in de prijsklasse voor starterswoningen. De mogelijkheden voor tiny houses achter het voormalige ‘Rustoord’ (Havelaarstraat 97a-97f) hebben we inmiddels onderzocht. Het toegangspad is hier slechts 3,20 meter breed. Wij vinden dit daarom geen geschikte locatie, mede gelet op de eisen voor bereikbaarheid voor de brandweer. Wat betreft de volkstuinten verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze V.</p> <p>15. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan een dergelijke voorrangsbepaling op te nemen. Het gebruik van tweede woningen kan wel via het bestemmingsplan worden geregeld. Voor vrijwel geheel Colijnsplaat geldt dat het bestemmingsplan uitsluitend permanente bewoning toestaat. Dit wordt strikt gehandhaafd. Het bestemmingsplan staat het gebruik als tweede woning of recreatiewoning slechts toe in enkele uitzonderingsgevallen. In het verleden is op grond van de Huisvestingsverordening een aantal ontheffingen verleend voor het gebruik als tweede woning. Deze ontheffingen zijn persoonsgebonden. Nieuwe ontheffingen worden niet verleend, tenzij er sprake is van een uitzondering als bedoeld in de Huisvestingsverordening.</p>
--	--

16. Gelet op de wens van vele inwoners om de binding tussen de oudere jeugd en Colijnsplaat te behouden c.q. te versterken wordt een specifieke plek voor hen in het bestemmingsplan gemist. De jeugd tussen 12 en 18 jaar moet voor hun school het eiland af, waardoor het contact met het eiland en het dorp vermindert. Zo'n plek willen we samen met de jeugd bepalen. Als het nodig is om zo'n plek in het bestemmingsplan vast te leggen, willen we voor dit doel een wijzigingsbevoegdheid om dit planologisch mogelijk te maken.
17. De dorpsraad wil graag een plaats gereserveerd zien voor een opvanglocatie m.b.t. crisissituaties. Dit zou volgens ons ook kunnen in de vorm van de veel besproken "tiny houses". Voor de jeugd van 12-18 jaar willen we ook graag een specifieke plek aanwijzen, die we samen met de jongeren en de jongerenraad willen invullen.
18. De dorpsraad ziet het plein bij de Oude Haven (nu ingevuld als "groen" en "verblijfsgebied") graag aangekleed met kwaliteit (plantenbakken, zitjes) en niet met (al of niet tijdelijke) horeca tentjes/kraampjes. Daarvan is al ruim voldoende aanbod in dit gebied.
19. U heeft in het toetsingskader Participatie aangegeven dat u in uw stukken zorgt voor (citaat) "heldere taal, een overzichtelijke presentatie en makkelijke beschikbaarheid". Wij begrijpen dat u gebonden bent aan de landelijke instrumenten voor ruimtelijke ordening, maar dat is geen houdbaar excuus om geen duidelijke, heldere informatie te bieden, die ook op een lager onderwijsniveau te begrijpen is. Wij willen daarom een (samenvatting van) bestemmingsplan Colijnsplaat met de ge- en verbodsbepalingen dat geschreven is op taalniveau B1.

16. We zullen de mogelijkheden hiertoe onderzoeken, in overleg met de dorpsraad en de jongerenraad.
17. Momenteel zijn we bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor tiny houses. Zie verder de beantwoording onder punt 14 en 16.
18. Het beoogde horecapaviljoen is onderdeel van het plan voor de herinrichting voor de Oude Haven, zoals gepresenteerd op de informatiebijeenkomst in het dorps-huis op 6 februari 2017. Met dit paviljoen wordt beoogd om een aantrekkelijk pleintje te creëren ter hoogte van de coupure.
19. In het kader van de Omgevingswet gaan wij "Toepasbare regels" maken. Dit zijn begrijpelijke vertalingen van juridische regels. De bedoeling is dat burgers makkelijk hun weg vinden bij vergunningaanvragen, zonder verstrikt te raken in juridische taal. De toepasbare regels moeten voldoen aan de landelijke "Standaard toepasbare regels" (STTR). De toepasbare regels zijn uiteindelijk te zien in het Omgevingsloket.

*Nota Bene: zie de noot van B&W bij zienswijze XIV.*

### III. Stichting tot Behoud en Ontwikkeling van Colijnsplaat en het Buitengebied

Brief van 18 april 2022

(de punten 2 t/m 7 van de zienswijze zijn enigszins samengevat)

#### 1. Samenvatting

- a. De historische kern van Colijnsplaat en de Valkreek als “natuurlijke loop” op Noord-Beveland zijn bijzondere ruimtelijke eenheden. Zij staan bovendien met elkaar in samenhang. Voor bijzondere ruimtelijke eenheden zijn bijzondere beleidskaders, regelingen en stringente handhaving nodig. Het bestemmingsplan moet hiervoor een betrouwbaar beleids- en oriënteringskader voor de komende tien tot vijftien jaar vormen. Rekbare formuleringen werken contraproductief. Gelet op beide ruimtelijke eenheden is in verhoogde mate rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, zorgvuldigheid en duidelijkheid noodzakelijk.

#### 1. Samenvatting

- a. Op grond van artikel 3.1.6, sub 5, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan beschreven worden beschreven hoe rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en de te verwachten monumenten. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 de geschiedenis en historische structuur van Colijnsplaat beschreven. In paragraaf 4.2 is ingegaan op de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht en de monumenten en archeologische waarden in het plangebied. Op grond van deze beschrijvingen is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien in het beleidskader waar de stichting om vraagt. Dit kader kreeg ook vorm in de regels ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht zoals opgenomen in artikel 24.3 van het ontwerpbestemmingsplan. Archeologische waarden zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming. Wij zien echter in dat de beschrijving in het bestemmingsplan systematischer uitgewerkt kan worden en een prominentere plek in de toelichting kan krijgen. Om die reden wordt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan uitgebreider aandacht gegeven aan de cultuurhistorische en monumentale waarden in Colijnsplaat. Hiertoe is een nader onderzoek uitgevoerd dat zich richt op het beschrijven en waarderen van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht en de Valkreek. Op basis van dit onderzoek is vervolgens bezien waar het stellen van aanvullende regels ter bescherming van cultuurhistorische waarden in het vast te stellen bestemmingsplan en het welstands-

<p>b. Wat betreft de overige gebieden binnen het bestemmingsplan is Colijnsplaat een dorp als alle andere op het eiland en kloppen de plannen. Hiervoor zijn geen specifieke, bijzondere regels en visies noodzakelijk.</p> <p>c. De "visitekaartjes" van Colijnsplaat omvatten de kern, het gebied van de Valkreek, de haven en de ligging aan de Oosterschelde. Direct grenzend aan het beschermd dorpsgezicht zijn zowel de haven als de Valkreek belangrijke zogenaamde "omgevingswaarden", die in samenhang met de historische kwaliteiten ter plekke te beschermen en te versterken zijn. Vergelijk de analogie van een vestingstadje met de schootsvelden rondom! Wat voorgaande generaties als geheel bewaard en ontwikkeld hebben, dienen wij over te geven aan de volgende generaties.</p>	<p>beleid noodzakelijk is. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>De regels zoals die opgenomen zijn in artikel 24.3 (gebiedsaanduiding ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht) van het ontwerpbestemmingsplan blijven ongewijzigd in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze regels bepalen onder andere dat het cultuurhistorisch karakter van bebouwing niet mag worden aangetast en dat bebouwing in de rooilijn gebouwd moet worden zodat het kenmerkende bebouwingspatroon behouden blijft. Naar aanleiding van het eerdergenoemde onderzoek worden enkele aanvullende voorwaarden opgenomen in de planregels.</p> <p>b. Wij zijn ervan overtuigd dat het bestemmingsplan een stabiel en algemeen geldend kader biedt voor het toestaan/bijsturen van initiatieven in de bebouwde kom van Colijnsplaat. De stichting richt zich vooral op de gevolgen van het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht en de Valkreek. In de beantwoording gaan wij dan ook dieper in op de opmerkingen ten aanzien van deze twee elementen.</p> <p>c. Wij onderschrijven de stelling dat het beschermd dorpsgezicht, het gebied rondom de Valkreek, de haven en de ligging van Colijnsplaat aan de Oosterschelde de visitekaartjes van het dorp zijn. Waar de stichting zich overwegend lijkt te richten op een absolute bescherming van deze elementen, zetten wij meer in op 'behoud door ontwikkeling'. Met dit verschil in perspectief hebben wij de zienswijze behandeld en naar aanleiding daarvan wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (zie verder) doorgevoerd. Wij merken verder op dat de</p>
--	---

d. Wij voelen ons gesterkt door de zienswijze van het Rijk, waarbij Colijnsplaat op 14 maart 1996 de status van beschermd dorpsgezicht kreeg, dat namelijk het dorp "een karakteristiek Zeeuws ringstraatdorp is met een uniek en voor die periode ongewoon rationeel stratenplan", dat "de ruimtelijke ontwikkelingen zich binnen deze strakke stedenbouwkundige opzet hebben voltrokken", dat het dorp nog over "de schaal van de bebouwing en het traditionele en voor een deel historisch waardevolle bebouwingsbeeld" beschikt en dat het "het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn ruimtelijke structurele samenhang" (onderstrepingen door ons). Dit dient in alle opzichten en steeds opnieuw voorop te staan.

gemeenteraad bij het bepalen van de plangrens voor een bestemmingsplan beleidsvrijheid toekomt. Die vrijheid is in dit geval gebruikt om een bestemmingsplan te maken dat geen betrekking heeft op de haven van Colijnsplaat. Gelet op de ontwikkelingen die in het havengebied voorzien zijn, zou het opnemen van het havengebied in dit bestemmingsplan betekenen dat de totstandkoming hiervan nog langer zou duren. Omdat het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Colijnsplaat uit 2008 stamt en wij dit bestemmingsplan willen actualiseren voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, is besloten het havengebied buiten het plangebied van dit bestemmingsplan te laten. Op termijn zal een separate planologische procedure voor het havengebied gevoerd worden. Om de eenheid tussen dorp en haven te behouden is het in onze ogen niet nodig om één bestemmingsplan voor beide gebieden te maken. Wel is aandacht nodig voor de relatie tussen beide gebieden.

d. Zoals aangegeven in het antwoord onder c zijn wij ons terdege bewust van de waarde van het beschermd dorpsgezicht van Colijnsplaat. Deze waarde heeft als uitgangspunt gediend bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft onder andere vorm gekregen door het opnemen van de beschermende gebiedsaanduiding in het ontwerpbestemmingsplan. Om de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht diepgaander vast te stellen, is nader onderzoek uitgevoerd dat bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt gevoegd. Op basis van dit onderzoek is bezien waar en hoe aanvullende regels/voorwaarden opgenomen moeten worden in het vast te stellen bestemmingsplan en het gemeentelijk welstandsbeleid.

- |   |  |
|---|--|
| <p>e. Ook latere regelingen leggen een sterk accent op het te handhaven algemeen belang. Wij vinden niet dat de gemeente dit altijd en overal doet, zien wel een lijn in de afwijkingen en uitzonderingen, maar zijn daarmee niet per se gelukkig. Zorgvuldigheid, rechtmatigheid, doelmatigheid, duurzaamheid e.d. staan niet altijd voorop. De bovengenoemde “strakke opzet” geldt als sterkte en mag niet geleidelijk aan verwateren of vervagen. Particuliere belangen hebben hun bestaansgrond, blijven echter ondergeschikt aan het algemeen belang. De lange termijn heeft meer gewicht dan de korte termijn.</p> <p>f. Helaas constateren wij een duidelijke verzwakking of veralgemening van beleidsuitgangspunten, wanneer wij het Bestemmingsplan 2008 en het Bestemmingsplan ‘Bebouwde kom Colijnsplaat’ 2022 met elkaar vergelijken, juist gelet op de “kernsubstantie” van het dorp (de kern en de kreek). Hoewel in voorgaande omgevingsvisies duidelijke criteria werden aangereikt op welke wijze dit waardevolle erfgoed behouden diende te worden, is dat in de loop der jaren geleidelijk aan afgezwakt. In de voorliggende analyse, te weten het ontwerp-bestemmingsplan, ontbreken die nu in het geheel. Wij willen geen concrete bepalingen, resp. ijkwaarden prijsgeven, zonder over formeel verankerde en materieel uitgewerkte en geldige criterialijsten ter zake te beschikken. In het andere geval zien we de druk op de ruimte alleen maar toenemen en het beleid om dit in goede banen te leiden steeds meer verzwakken. Met doelmatigheid, zorgvuldigheid en duurzaamheid heeft dit niets van doen!</p> | <p>e. Dat particuliere belangen ondergeschikt zijn aan het algemeen belang en dat de gemeente hoeder is van dit algemeen belang, wordt door ons onderschreven. Wij bestrijden echter de suggestie dat in gemeentelijke afwegingen rechtmatigheid, doelmatigheid en duurzaamheid niet altijd voorop staan. Het tegenovergestelde is het geval. Maar het hoeden van het algemeen belang betekent soms ook het (onder voorwaarden) toestaan van ontwikkelingen die de gemeente in dit algemeen belang acht maar die qua kwaliteit niet hoger scoren dan ‘voldoende’ of ‘goed’. Dat de stichting streeft naar een uitmuntend kwaliteitsniveau vinden we begrijpelijk, maar het is voor vele particulieren niet haalbaar vanwege het bijbehorende kostenplaatje.</p> <p>f. Zoals beschreven in het antwoord onder a zijn wij met de stichting van mening dat de beschrijvingen van cultuurhistorische waarden in het ontwerpbestemmingsplan te gefragmenteerd opgenomen zijn. In het vast te stellen bestemmingsplan worden deze beschrijvingen gestructureerd uitgewerkt en krijgen zij een prominente plaats in het bestemmingsplan. De bestaande beschrijvingen worden daarbij aangevuld met de beschrijving van de resultaten van het onder a genoemde cultuurhistorisch onderzoek. Dit geeft de gevraagde integrale en afgewogen duiding aan het karakter van de cultuurhistorische waarden van Colijnplaat. Tevens wordt op basis van die duiding bezien waar aanscherping van de regels van het ontwerpbestemmingsplan nodig is om de verzwakking/veralgemenisering waarover de stichting schrijft te voorkomen.</p> |
|---|--|

- |   |   |
|---|---|
| <p>g. De gemeente maakt het zich te gemakkelijk, door zich in het Bestemmingsplan "Bebouwde Kom Colijnsplaat" feitelijk te beperken tot de zin: "De genoemde monumenten genieten bescherming via de Monumentenwet en hoeven verder in dit bestemmingsplan niet te worden vastgelegd" (p. 47). Zo eenvoudig is het niet. De monumenten en ook het beschermd dorpsgezicht dienen weliswaar niet meer te worden vastgelegd, maar wel moet ze worden versterkt en gehandhaafd. Dit vergt een actief, ja een pro-actief beleid en een deugdelijke formele grondslag voor verbeteringen en instrumenten. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is te zwak gegrondvest op kerndisciplines, die niet mogen ontbreken. Wij wijzen in onze reactie op het vierstappenplan van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) om tot een goed, zorgvuldig en rechtmatig resultaat te komen.</p> <p>h. Het gemeentebestuur vereist ten aanzien van de kern meer inhoud, waarbij specialisten met vakken op het terrein van cultuurhistorie, bouwhistorie en monumentenzorg de materie "van binnenuit" wezenlijk (mede) gaan beoordelen. Zo ontstaat de mogelijkheid van een afgewogen, integraal, recht- en doelmatig beleid voor de volgende 10-15 jaar of langer. Niet alleen deskundigen op het gebied van projecten en (ruimtelijke) ontwikkeling en moderne architectuur zijn nodig, vooral ook specialisten op de andere genoemde terreinen moeten bij dit beleidsonderdeel hetzij beleidsmatig, hetzij praktisch ingeschakeld worden. Zo was al in het Bestemmingsplan 2008 sprake van een commissie voor monumentenzorg, die het college van burgemeester en wethouders te raadplegen had (p. 54, Art. 24).</p> <p>i. Het beleidskader voor de historische kern en het beschermd dorpsgezicht (categorie 1 in de Welstandsnota) berust thans niet op een interdisciplinaire aanpak ter sturing</p> | <p>g. Monumenten genieten bescherming via andere wetgeving en hoeven in principe niet in het bestemmingsplan beschermd te worden, dit zou immers leiden tot een dubbele normstelling. Het versterken en handhaven van monumenten is dan ook geen onderwerp dat in het bestemmingsplan geregeld moet worden, het vindt zijn grondslag in andere wetgeving. Het vierstappenplan van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed waar de de stichting op wijst is betrokken in het cultuurhistorisch onderzoek dat in het antwoord onder a genoemd is. Wel zullen wij in het vast te stellen bestemmingsplan een bepaling toevoegen dat bij wezenlijke ingrepen aan gebouwen (dus ook niet-monumenten) in het beschermd dorpsgezicht advies ingewonnen moet worden bij de cultuurhistorisch deskundige van de commissie ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>h. De specialisten waar de stichting op wijst zijn aanwezig bij de gemeente of worden als extern adviseur betrokken. Wij hebben voldoende kennis in huis en waar nodig betrekken wij externe specialisten om beleid op te stellen en projecten te begeleiden. Het beleid voor de komende 10-15 jaar ten aanzien van erfgoed is benoemd in de Omgevingsvisie Noord-Beveland. Dit is een strategisch document dat het 'wat' van het gemeentelijk beleid beschrijft en ingaat op de ambities die de gemeente de komende jaren wenst te verwezenlijken. Het 'hoe' van dit beleid, dus de concretisering van de ambities en de wijze waarop de ambities bereikt gaan worden, wordt de komende tijd verder uitgewerkt.</p> <p>i. Zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed aangeeft, bevinden plannen in de ruimtelijke ordening zich vaak</p> |
|---|---|



en handhaving en beschikt niet over een criterialijst of loketlijst met “bottom-line” voor de praktijk als instrumentarium voor aanvragen en vergunningen. Het bestemmingsplan moet mede hiervoor een formele grondslag gaan bieden. Zorgvuldigheid en rechtmatigheid zijn geboden, met volledige duidelijkheid voor alle eigenaars, architecten en uitvoerders van bouw- en verbouwprojecten nu en in de toekomst. Dit geldt niet alleen voor de genoemde rijksmonumenten, maar met name ook voor het beschermd dorpsgezicht als monument in zijn geheel. Wij spreken bewust van “bottom-line”. Het mag altijd beter, de vrijheid daartoe blijft bestaan, het kan alleen niet minder.

- j. Het begrip "algemeen belang" is veelzijdig in te schatten. Natuurlijk staan de bouw-historie, de monumentaliteit en het schaakbord-patroon met ringdorp-aanzet voorop. Maar er zitten nog meer kanten aan. Alle pandeigenaren in de kern steken (veel) geld in hun huizen of moeten dit doen, opdat een verrijking van de historische kern en het beschermd dorpsgezicht ontstaat. Wordt in individuele gevallen te gemakkelijk van de vereiste "kwaliteit" en regels afgeweken, gaat dit rechtstreeks ten koste van de uitstraling, de duurzaamheid en de historische waarde van het geheel. Binnen de kern is "het geheel meer dan de som der delen". Zo bezien zijn geenszins alleen bouwkundige en ruimtelijke aspecten betroffen.
- k. Het is niet efficiënt en effectief, dat nu willekeurige burgers als het ware telkens weer de noodzakelijke kwaliteitstoets moeten maken. Met de provincie menen wij, dat het ten aanzien van het vergunningenbeleid in Colijnsplaat beter is, "duidelijkheid vooraf te hebben in plaats van toetsing achteraf". Een criterialijst als uitwerking van de interdisciplinaire aanpak, met het Bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat' en de Welstandsnota als degelijke formele grondslagen, is noodzakelijk, opdat het beleid “handen en voeten” krijgt. Het college en de raad dragen hier een hoge staatsrechtelijke en maatschappelijke verantwoording, waarbij alle genoemde aspecten telkens weer op het spel staan.

op het snijvlak tussen stedenbouw, gebouwd erfgoed, groen erfgoed, cultuurlandschap en archeologie. Een interdisciplinaire benadering is dan inderdaad van belang. Ruimtelijk beleid komt op Noord-Beveland altijd met betrokkenheid van alle relevante disciplines tot stand. De suggestie dat het beleidskader niet op een interdisciplinaire aanpak berust, wijzen wij daarom af. Overigens is een bestemmingsplan allereerst een RO-instrument. Beeldkwaliteitseisen horen niet thuis in een bestemmingsplan, maar in een welstandsnota.

- j. Wij bestrijden dat wij in individuele gevallen te gemakkelijk van de vereiste kwaliteit en regels afwijken. Wij missen in de zienswijze een concrete onderbouwing van deze aantijging. Verder verwijzen wij naar onze beantwoording onder e.
- k. De zienswijze lijkt te suggereren dat de provincie uitspraken heeft gedaan over het vergunningenbeleid in Colijnsplaat. Dat is echter niet het geval. Inderdaad streeft de provincie naar “duidelijkheid vooraf”, maar dat heeft betrekking op haar eigen verordening die op de gehele provincie van toepassing is. Niettemin zijn we het met de stichting eens dat het goed is om duidelijkheid vooraf te bieden. Wij zijn van mening dat die duidelijkheid wordt geboden met het voorliggende bestemmingsplan en het geldende welstandsbeleid.

- |   |  |
|---|--|
| <p>i. Bestaat eenmaal een criterialijst of loketlijst voor de kern van Colijnsplaat, wordt het voor alle betrokkenen “stakeholders” gemakkelijker, het vergunningenbeleid ter zake aan te gaan. Het wordt gemakkelijker voor de welstandscommissie en het gemeentebestuur, consistente en transparante beschikkingen te maken, en het wordt gemakkelijker voor de bouwheren, architecten en uitvoerders, binnen de “regels” met goede en voor allen verrijkende projecten te komen. De criterialijst dient de bepalingen van het Bestemmingsplan 2008 en de Welstandsnota 2013 tot uitgangspunt te nemen en zich op aspecten als authenticiteit, reversibiliteit, maat, schaal en stijl, materiaal- en kleurgebruik betreffend de objecten te richten. Wildgroei, geleidelijke uitholling en “uitzondering op uitzondering” zijn uit den boze. Wij zijn ervan overtuigd, dat genoeg voorbeelden en “best practices” enz. bij anderen gemeenten en bij hogere overheidsorganen bestaan en dat daarvan kan worden geprofiteerd. Graag verwijzen wij in dit verband ook op de Gids "Beschermdde stads- en dorpsgezichten" van de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed), zoals behandeld in onze reactie.</p> <p>m. De Valkreek is een waardevol cultuurhistorisch, natuurhistorisch en ecologisch gebied, dat versterkt, niet verzwakt mag worden. Wij leggen in onze reactie veel nadruk op de Valkreek. Het aanwezige groen is bij de aanleg van het parkeerterrein al gekapt. Wat nog resteert van het oeverlandschap dreigt nu zonder noodzaak geheel te worden opgeofferd. De gemeente miskent de natuurhistorische en ecologische waarden of besteedt daaraan geen enkele aandacht. Er wordt slechts gepoogd, door middel van wegrationalisering van “belemmeringen” (nota bene gesteld door eigen gemeentelijke beleidsstukken en in het bijzonder ook door eisen en zienswijzen van provincie en Rijk) een vooropgezet economisch doel te bereiken, waaraan Colijnsplaat als gemeenschap geen behoefte heeft.</p> | <p>i. Wij verwijzen allereerst naar voorgaande beantwoording. De gids “Beschermdde stads- en dorpsgezichten” van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hebben wij gebruikt voor het cultuurhistorisch onderzoek en de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.</p> <p>m. Na de sloop van het garagebedrijf was een bodemsanering noodzakelijk. Om die sanering uit te voeren was in 2013/2014 de kap van bomen op de oever noodzakelijk. In 2017/2018 is wegens slechte conditie een treurwilg die in de oever stond gekapt. Deze kap vond niet plaats om de realisatie van de supermarkt mogelijk te maken. De oever van de Valkreek blijft beschermd als er woningen gebouwd worden. Daarmee blijft ook de rietkraag ter plaatse van het bouwplan behouden. De Valkreek met de oever zijn in het ontwerpbestemmingsplan namelijk bestemd als ‘Natuur’. Het is dus niet zo dat wij de ecologische waarden van de Valkreek miskennen of negeren. Naar aanleiding van de zienswijze hebben we wel nader onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde van de Valkreek. Ook is het plan voor de woningen gewijzigd en wordt het aantal teruggebracht van zes naar vier. Verder zullen aanvullende voorwaarden worden gesteld om de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de oeverzone te waarborgen.</p> |
|---|--|

<p>n. In combinatie met andere plannen, in het bijzonder aan de haven, zijn enkele van de betrokken ideeën betreffend de Valkreek beter te verwezenlijken. Daar gaan ze niet ten koste van het juist te versterken oeverlandschap. Juist laat zich zo de zwakke verbinding tussen dorp en haven op eenvoudige, organische wijze versterken. Het bestemmingsplan moet mede een formele grondslag bieden, teneinde de Valkreek binnen de Welstandsnota op te waarderen van categorie 2 naar 1. Het gaat welbeschouwd om de enige nog "natuurlijke kreek" op Noord-Beveland rondom het oude Colijnsplate. Zoals gezegd, direct grenzend aan het beschermd dorpsgezicht zijn de haven en de Valkreek met hun eigen kwaliteiten vooral ook belangrijke "omgevingswaarden" voor de kern, die reeds van hieruit gezien als zodanig te beschermen en te versterken zijn.</p> <p>o. De Oude Haven, Vissers- en Jachthaven vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. Wij vinden dit jammer, want de eenheid en samenhang met de kern mag niet verloren gaan. Het beleid moet hier integraal zijn. Wij verwachten nog steeds, dat de gemeente de plannen met de haven vroegtijdig met de bevolking bespreekt, voordat ze op papier in wezen reeds "gerealiseerd" zijn. Wij wijzen er in dit verband wellicht ten overvloede op, dat het westelijke deel van de Oosterschelde vanaf de Zeelandbrug begint en hier een streng natuurregime ten aanzien van licht, lucht en openheid heerst. Wij menen, dat juist in harmonie hiermee de ware toekomst voor Colijnsplaat ligt.</p>	<p>n. Wij verwijzen naar de beantwoording onder m.</p> <p>o. Zoals reeds aangegeven onder c komt de gemeenteraad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de omvang en begrenzing van het plangebied. De Omgevingsvisie Noord-Beveland beschrijft dat de herontwikkeling van de haven van Colijnsplaat een separaat ontwikkeltraject doorloopt. Als we wachten tot dit ontwikkeltraject gereed is, vertraagt dat de vaststelling van dit bestemmingsplan onnodig. Anders dan de stichting stelt is er wel degelijk sprake van integraal beleid voor Colijnsplaat en in het bijzonder het beleid voor de versterking van de relatie tussen de dorpskern (met het beschermd dorpsgezicht) en de haven. Dit integrale beleid is vervat in de Visie Rondom Colijnsplaat. En op basis van dit beleid worden de herontwikkelingsplannen voor de haven verder vorm gegeven. Bij dit vormgeven worden de kansen en beperkingen die de ligging nabij de Oosterschelde met zich meebrengt in acht genomen. Wij delen de ambitie van de stichting om de toekomst van Colijnsplaat te vinden in een balans tussen het behoud van bestaande waarden binnen en buiten het dorp en het verder ontwikkelen van de kern.</p>
---	--

<p>p. Er bestaat ten aanzien van de Valkreek minimaal de noodzaak van een na-expertise, waarbij natuur en milieu, biodiversiteit, waterberging, wateroevers, natuurhistorie enz. door een of meer vakdisciplines “van binnenuit”, dus met specifieke vakkennis, objectief bekeken en gewaardeerd worden. Alleen zo ontstaat de mogelijkheid van een afgewogen, integraal, recht- en doelmatig beleid. Niet alleen deskundigen op het gebied van projecten en (ruimtelijke) ontwikkeling zijn nodig, ook specialisten op de andere terreinen moeten bij dit wezenlijke beleidskader ingeschakeld worden. Colijnsplaat beschikt momenteel over geen grotere, centraal toegankelijke groenvoorzieningen. Deze uitdaging kan tegelijkertijd bekeken worden.</p> <p>q. Het Bestemmingsplan ‘Bebouwde kom Colijnsplaat’ moet eveneens een degelijke formele grondslag bieden voor het opstellen van een passende, duurzame criteria-lijst voor de verdere ontwikkeling van de Valkreek en het gebied rondom. Wij zijn ervan overtuigd, dat ook genoeg voorbeelden en “best practices” enz. bij andere gemeenten en bij hogere overheidsorganen bestaan en dat daarvan kan worden geprofiteerd.</p> <p>r. De gemeente mag onze bijdrage niet als “kritiek omwille van de kritiek” zien. Gevergd wordt, dat zij door maatschappelijke en politieke discussies als deze tot een meer weloverwogen, rijper, meer gedragen, transparanter en vooral ook consistentere</p>	<p>Een duidelijke en transparante communicatie met de bevolking en het horen van de bevolking door middel van participatiebijeenkomsten, terugkoppelingen en het afleggen van verantwoording alsmede het betrekken van dorpsraden zijn belangrijke principes in de Toekomstvisie Noord-Beveland en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Deze principes geven al aan dat wij plannen vroegtijdig bespreken met burgers, bedrijven, maatschappelijke organisatie en bestuursorganen. Ook de nieuwe Omgevingswet vraagt om een dergelijke houding jegens initiatieven en maatschappelijke actoren. Wij hebben daarom participatiebeleid vastgesteld waarin dit verder is geconcretiseerd.</p> <p>p. In het kader van de voorbereiding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding van de zienswijze hebben we nog aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht en de Valkreek. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden op basis van de onderzoeken en bijdragen van diverse interne en externe specialisten op het gebied van ruimtelijke ordening, ecologie, enzovoorts.</p> <p>q. Naar aanleiding van de zienswijze hebben we nader onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde van de Valkreek. Er zullen aanvullende voorwaarden worden gesteld om de landschappelijke en ecologische kwaliteit te waarborgen.</p> <p>r. Wij hebben de zienswijze zorgvuldig behandeld en waar mogelijk zijn we tegemoetgekomen aan de adviezen van de stichting.</p>
--	---

beleid komt voor die gebieden waarop de meeste druk staat. De gemeente moet door kwaliteitseisen de vrije markt in staat stellen creatief te worden: minder kwantiteit of meer van hetzelfde en meer kwaliteit. De huidige bewoners en zeker ook de toekomstige zullen haar daarvoor oprecht bedanken.

- s. Wij komen met concrete voorstellen en gedachten, om de kwaliteit van de ruimtelijke ordening, het welstandsbeleid en het natuurbeleid van de gemeente Noord-Beveland voor Colijnsplaat structureel te verbeteren en verhogen. Het gaat hierbij om meer interdisciplinariteit, om het vermijden van fundamentele planologische inbreuken en om concreet te ontwikkelen instrumenten.
- t. Graag gaan wij een nader gesprek met de gemeente gelet op onze hoofdpunten aan: concretisering en verstevigen van het beleidskader voor de kern; nieuw opzetten van de plannen voor de Valkreek en opwaardering van dit natuurgebied. Wij menen hiervoor goede aanknopingspunten te vinden binnen de provinciale en nationale beleidskaders en regelwerken en kunnen zelfs op relevante formuleringen in de gemeentelijke stukken wijzen. Dit sluit eveneens beter aan op de wensen van de plaatselijke bevolking. Het college en de raad dragen een hoge verantwoordelijkheid en moeten bij de beleidsvoorbereiding en in de latere omzetting steeds in volle openheid en zorgvuldig handelen.

## 2. Inleiding

Het dorp Colijnsplaat heeft vier “visitekaartjes”. Het gaat om het monumentale centrum naar schaakbord-patroon en met ringdorp-aanzet, om de natuurlijke Valkreek, om de Oude Haven, Vissers- en Jachthaven en om de ligging aan het Natuurpark Oosterschelde. Wij concentreren ons in onze reactie op twee van deze vier “visitekaartjes”. De Oude Haven, Vissers- en Jachthaven vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. Wij vinden dit jammer, want de vierenheid mag niet verloren gaan. Uit de reactie van de gemeente op onze eerdere inbreng ten aanzien van de ‘Visie rondom Colijnsplaat’ wordt duidelijk dat de gemeente veel waarde hecht aan het cultureel en monumentaal erfgoed binnen Colijnsplaat. Verder wijst zij erop, dat het handhaven van maatwerk tegenwoordig belangrijk is. Zo hebben de “bedrijven [commerciële initiatieven] alle belang bij instandhouding en versterking van een duurzame economische en sociaal-maatschappelijke balans en daarmee juiste schaal-

- s. Op de voorstellen die de stichting aanreikt wordt in het resterende deel van de beantwoording van deze zienswijze ingegaan.

- t. Ons inziens laat het plan voldoende ruimte voor behoud en versterking van het oeverlandschap. Over de verdere uitwerking van de plannen voor het gebied gaan wij graag het gesprek aan met de diverse stakeholders.

## 2. Inleiding

De onderwerpen uit de inleiding zijn hierboven en hieronder beantwoord.

verhouding in en tot het dorp”. Wij sluiten ons gaarne bij dit alles aan en zien binnen deze context genoeg kansen voor een positieve ruimtelijke en maatschappelijke uitwerking. We zien wel een heel belangrijke voorwaarde. Wij menen, dat het erom gaat, vanuit de “assets” van het verleden en de bestaande structuur het oude te behouden en het nieuwe te ontwikkelen, opdat continuïteit voorhanden blijft en het unieke karakter van Colijnsplaat veiliggesteld kan blijven worden. Ook is ons belangrijk, dat het voor de bevolking duidelijk is, waar, hoe, wanneer, voor wie en waarom “uitzonderingen” worden toegestaan. De gemeente schrijft in de Antwoordnota inspraak, dat ruimtelijke ordening en andere beleidsterreinen feitelijk losstaan. Dit is niet het geval. Elk beleid moet integraal en afgewogen zijn. De gemeente moet sturend en stimulerend voor de hele bevolking optreden en ook de middellange en lange termijn in het oog behouden. Wij willen geen fragmentarisch beleid. Wij willen geen beleid, waarbij de “uitzonderingen de regel uitmaken”. In een ruimtelijke eenheid als die van Colijnsplaat is “het geheel meer dan de som der delen”. Dit maakt ons dorp kwetsbaar, maar ook rijk en waardevol genoeg ter verdediging. Het nieuwe bestemmingsplan gaat volgens ons te weinig hierop in, hoe uniek en bijzonder ons dorpscentrum voor het eiland, voor Zeeland en zelfs nationaal ook is. Een zekere “verwatering” dreigt zelfs ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan van 2008. Wij leggen bovendien veel gewicht op de kwaliteit van de Valkreek. Wat het dorpscentrum cultuurhistorisch en monumentaal is, is de Valkreek natuurhistorisch, biologisch en ecologisch voor het hele eiland. In beide gebieden van de bebouwde kom moet primair versterking, nooit verzwakking het doel zijn.

### 3. [Bestemmingsplan uit 2008: procedure tot opmaak van nieuw plan](#)

Volgens de stichting was, in vergelijking met het huidige bestemmingsplan, het eerdere Bestemmingsplan “Bebouwde kom Colijnsplaat 2008” een beter juridisch kader ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht, de monumentale kern- en het omliggend gebied omdat in dit bestemmingsplan het volgende werd bepaald:

- Als toelaatbare bebouwing is uitsluitend de handhaving van het bestaande gebouw toegestaan in de bestaande uitwendige hoofdvorm, bepaald door de dakvoet- en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.
- Uitbreiding van het gebouw is slechts toegestaan binnen de bouwbeperkingen van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen; vernieuwing en/of verandering

### 3. [Bestemmingsplan uit 2008: procedure tot opmaak van nieuw plan](#)

De stichting maakt een vergissing wat betreft het juridisch kader in het eerdere bestemmingsplan uit 2008. De door de stichting aangehaalde bepalingen staan in artikel 24 van het bestemmingsplan “Bebouwde kom Colijnsplaat 2008”. Deze bepalingen hebben alleen betrekking op de bestemming *Cultuurmonument*. Op de bijbehorende plankaart is te zien dat de bestemming Cultuurmonument alleen geldt voor de twee molens. De overige rijksmonumenten zijn alleen met de *aanduiding ‘monument’* op de plankaart aange-

mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bestaande uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de dakvoet- en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

- o Burgemeester en wethouders winnen een schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De commissie die destijds genoemd is en een beheersverordening ontbreken volgens de stichting nog steeds. Een welstandscommissie bestaat, maar heeft een geheel andere insteek, die voor een dorp als Colijnsplaat in de ogen van de stichting onvoldoende is.

De stichting geeft aan dat de volgende uitgangspunten uit de Welstandsnota 2013 gehandhaafd moeten blijven:

- o bouwwerken mogen de openbare ruimte niet ontsieren;
- o een bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen worden meegenomen (bijvoorbeeld ook ten aanzien van het gebruik).

De stichting geeft daarbij aan dat de algemene welstandscriteria moeten samenvallen met de hoofdcriteria in het bestemmingsplan of daarmee formeel en materieel direct gekoppeld worden. Voor de historische kern en het beschermd dorpsgezicht is de wens dat de algemene welstandscriteria verder gaan dan "algemene richtlijnen voor goede architectuur". De stichting geeft daarbij aan dat voor de categorieën, waar bijzondere zorgvuldigheid vereist is, moeten de welstandscriteria aan de hand van sneltoets-criteria ofwel loketcriteria geconcretiseerd en gehandhaafd kunnen worden.

De stichting stelt dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan (voor een monumentale kern en beschermd dorpsgezicht) een procedure noodzakelijk die gebaseerd is op de Gids "Beschermd stads- en dorpsgezichten" van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De stichting geeft aan dat dit niet gebeurd is en geeft aan welke stappen doorlopen dienen te worden:

- Stap 1: Inzicht krijgen in de cultuurhistorische waarden doormiddel van onderzoek. De stichting stelt dat dit onderzoek niet voldoende is uitgevoerd en dat slechts wordt verwezen op oude documenten. De stichting geeft hierbij aan dat er een inventarisatie plaats moet vinden van de historische structuur en ruimtelijke karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht. In geval van Colijnsplaat geeft de stichting aan dat er twee alternatieven relevant zijn:
  - a. Er wordt aanvullend cultuurhistorisch onderzoek verricht (cultuurhistorie, monumentenzorg, natuurhistorie e.d.);

geven. In de planregels zijn voor laatstgenoemde monumenten geen bepalingen opgenomen, omdat ze wettelijk al voldoende beschermd zijn op basis van de aanwijzing als rijksmonument.

Het beschermingsregime in het nieuwe bestemmingsplan vormt in geen enkel opzicht een achteruitgang ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, integendeel. In het nieuwe bestemmingsplan is het beschermd dorpsgezicht vastgelegd met een specifieke gebiedsaanduiding, terwijl dat in het vorige bestemmingsplan niet het geval was. Het planologisch kader voor het beschermd dorpsgezicht wordt naar aanleiding van de zienswijze nog versterkt, zie daarvoor de beantwoording onder punt 1.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij nader onderzoek laten uitvoeren dat zich richt op het beschrijven en waarderen van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht en de Valkreek. Op basis van dit onderzoek is vervolgens bezien waar het stellen van aanvullende regels ter bescherming van cultuurhistorische waarden in het vast te stellen bestemmingsplan en het welstandsbeleid noodzakelijk is. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

b. óf oudere teksten (conform rijksbesluit van 1996) worden als bepalend vastgesteld en als basis voor alle essentiële punten genomen en gevolgd

- Stap 2: Inzicht krijgen in de ruimtelijke ontwikkelingen. De stichting stelt dat voorafgaand aan een bestemmingsplan een nota van uitgangspunten opgesteld dient te worden. In geval van Colijnsplaat geeft de stichting aan dat hier gaat op een 'wenskaartje' en dat er vooraf geen afspraken hebben plaatsgevonden. Deze nota van uitgangspunten dient als opmaat naar stappen 3 en 4.
- Stap 3: Waarden en ontwikkelingen op elkaar afstemmen. Deze stap bepaalt of ontwikkelingen van invloed zijn op cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. En deze stap bepaalt de toekomstige inrichting van het plangebied en de wijze waarop die inrichting inspeelt op het karakter van cultuurhistorische waarden. De stichting stelt dat deze afstemming nooit interdisciplinair heeft plaatsgevonden, waardoor wezenlijke aspecten van Colijnsplaat onderbelicht blijven en tekortkomen.
- Stap 4: Verankeren in het bestemmingsplan. De vierde stap is gebaseerd op de uitkomsten van de vergelijking in stap 3. Stap 4 garandeert een optimale verankering van de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht in de toelichting, regels en verbeelding van het beschermende bestemmingsplan. Specifieke regels moeten opgenomen worden met betrekking tot de vorm, breedte en indeling van de gevels, de breedte van de kavels, de bouwmaterialen, de hoogte van de goten, de totale bouwhoogte, de richting van de bouw en de nokken en de vormen van de daken. Ook openbare ruimten kunnen beschermd worden door er bestemmingen aan toe te kennen en door regels te stellen. Deze regels hebben betrekking op de bestrating, groenaanleg, rooilijnen en dwarsprofielen van straten, pleinen, stegen, brandgangen en overbouwde doorgangen, en dus ook op de vernauwing of verbreding van straten. De regels kunnen ook ingericht worden om ontwikkelingen mogelijk te maken die het ruimtelijke karakter van het gezicht versterken.

Verder geeft de stichting aan dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed beschrijft, dat een beschermd dorpsgezicht niet los gezien kan worden van zijn omgeving. Meer bepaald is het dorpsgezicht van Colijnsplaat verbonden met de lintbebouwingen rondom, de ligging in de polder, de landelijke uitstraling, de ligging aan de Valkreek, aan de haven en aan het westelijke deel van Natuurpark Oosterschelde. De stichting benadrukt dat het van belang is bij een bestemmingsplan voor of nabij een beschermd dorpsgezicht de



“omgevingswaarde” te onderzoeken. Het behouden en het versterken van deze omgevingswaarde kan, dient volgens de stichting mede verankerd, tenminste aangesproken worden in het bestemmingsplan. De stichting geeft aan dat dit ten aanzien van de Valkreek onvoldoende gedaan is en dat dit straks ook ten aanzien van de haven moet gebeuren.

#### 4. [Beoordeling van concrete passages van het bestemmingsplan uit 2022](#)

Bij beoordeling van concrete passages van het bestemmingsplan 2022 concentreert de stichting zich op de kern Colijnsplaat en de Valkreek (met als uitgangspunt dat het havengebied geen onderdeel is van dit bestemmingsplan). Hierbij zijn de volgende zaken door de stichting aangedragen:

- De stichting stelt dat het gemeentebestuur het zich te gemakkelijk maakt met de eigen conclusies, waar de Valkreek betroffen is.
- De stichting geeft aan dat het algemeen kader voor de kern theoretisch klopt, maar de concrete invulling moeizaam blijft. De stichting stelt dat de gemeente een beter instrumentarium moet ontwikkelen dan ze nu heeft waarbij vooraf meer duidelijkheid wordt gegeven in plaats van toetsing achteraf.

#### [Gebrekkige omzetting van de provinciale \(en nationale\) beleidsstukken](#)

De stichting stelt dat bij toetsing aan de Omgevingsverordening Zeeland 2018 de gemeente onvoldoende de belangen ziet, die de provincie juist beschermen wil:

- *Landschap en erfgoed (p. 25) (onderstrepingen in de citaten zijn van indiener):* De provincie wijst erop dat een "bestemmingsplan voor een gebied waarin de benoemde waarden aan de orde zijn 'mede strekt tot behoud en bescherming' van de genoemde waarden. Dit betekent dat andere functies ter plaatse van of in de omgeving van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen niet geheel zijn uitgesloten. Er bestaat afwegingsruimte voor gemeentebesturen. Bij de regeling in het bestemmingsplan dienen echter de benoemde waarden in overwegende mate te worden behouden en beschermd. Indien sprake is van rijksmonumenten zijn beschermende regels in het bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat de Monumentenwet in bescherming voorziet".

De stichting is van mening dat de oostelijke oever van de Valkreek nu vrijwel geheel opgeofferd dreigt te gaan worden voor niet passende functies met grote impact, die net zo goed elders kunnen worden ondergebracht. Bovendien moet de gemeente in

#### 4. [Beoordeling van concrete passages van het bestemmingsplan uit 2022](#)

Wij herkennen ons niet in het beeld dat de stichting schetst. Alle relevante kaders die voortvloeien uit onderzoeken en beleidskaders zijn in acht genomen. Wat betreft cultuurhistorie wordt het bestemmingsplan nog verder aangescherpt, zoals hierboven is beschreven.

#### [Gebrekkige omzetting van de provinciale \(en nationale\) beleidsstukken](#)

Het bestemmingsplan voorziet wel degelijk in een bescherming van de Valkreek, door het toekennen van de bestemming 'Natuur'. Zoals hierboven reeds aangegeven zullen daarnaast nog aanvullende voorwaarden worden opgenomen voor de bouwlocatie achter de SPAR.

Een goed onderhoud van alle panden in het beschermd dorpsgezicht zal positieve effecten hebben op de beleving van het beschermd dorpsgezicht. Onderhoud van panden is niet iets dat de gemeente zomaar kan afdwingen; pas bij excessen komt dit aan de orde.

In de 'Provinciale Verordening Zeeland 2018' is de Valkreek aangewezen als gebied met een ecologische, landschap-

het oog houden, dat vele panden in het centrum weliswaar geen rijksmonumenten zijn, maar wel "deel van het geheel" uitmaken en dit geheel kunnen verzwakken, zolang het gemeentelijk beleid te vrijblijvend is en toestaat, dat "de uitzonderingen tot regel worden". De ervaring van de de stichting is, dat dat nu te gemakkelijk gebeurt, waarschijnlijk ook, omdat tot nog toe elk interdisciplinair onderzoek heeft ontbroken.

- *Bestaande natuur (p. 26) (onderstrepingen in de citaten zijn van indiener):*  
De stichting stelt dat de Valkreek "als enige natuurlijke kreek" op Noord-Beveland de status van natuurgebied heeft of zou moeten hebben. De provincie schrijft: "Soms zijn andere activiteiten mogelijk in natuurgebieden. Daarvoor worden spelregels gegeven". Zo "is geregeld dat gemeenten in bestemmingsplannen, binnen een zone van 100 meter rond natuurgebieden, rekening moeten houden met de waarden van het nabijgelegen natuurgebied. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten in deze zone moet worden aangetoond dat geen belangrijke aantasting van het natuurgebied plaatsvindt. Dit betekent niet dat er niets meer kan binnen de 100-meter zone. Normaal agrarisch gebruik kan in de regel worden voortgezet. Bij nieuwe bebouwing of andere vormen van grondgebruik zal een afweging moeten worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden (bijvoorbeeld door het anders situeren van bebouwing)". Volgens de stichting betekent dit dat dieren tijdens de bouw- en gebruiksfase niet verstoord mogen worden.

De stichting vindt de conclusie van de toetsing (paragraaf 4.4 van het ontwerpbestemmingsplan) aan de vereisten van de 100-meterzone van de effecten van de voorgenomen ontwikkeling aan de Valkreek te beperkt. Ecologie, cultuur- en natuurhistorie mogen in de ogen van de stichting niet eenvoudigweg in dienst staan van de economie. De gemeente trekt als enige les uit de Zeeuwse Omgevingsvisie voor 2030 ten aanzien van de milieukwaliteit bij economische groei, dat "met name" geluid en afval betroffen zijn (p. 27). De stichting wijst erop, dat gelet op de Valkreek in het bijzonder ook de dreigende lichtverontreiniging op het spel staat. Dit geldt niet alleen voor vleermuizen, maar voor alle vogels en andere dieren. De stichting wijst de gemeente erop, dat de kop van de Valkreek na zonsondergang nu nog altijd "donker" is ten behoeve van de fauna. De stichting geeft aan dat bij woningen en "spelevaren" enz. deze bijzondere en belangrijke milieukwaliteit verloren gaat. De stichting geeft hierbij aan dat de provincie de Oosterschelde aangewezen heeft als stiltegebied en duisternisgebied en de stichting citeert het volgende uit het provinciaal beleid:

pelijke en cultuurhistorische waarde. Het gaat dan om de Valkreek zelf en een smalle strook op de oostelijke oever. Vanwege deze aanwijzing hebben wij de Valkreek en de oeverstrook dan ook als 'Natuur' bestemd. Krachtens deze bestemming zijn geen ingrepen toegestaan die de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Valkreek mogen aantasten. Zoals de stichting al aangeeft, is het niet zo dat in de gebieden grenzend aan het Natuurnetwerk niets mogelijk is. In dit geval is sprake van beperkte nieuwbouw van vier woningen achter de SPAR, dus direct aansluitend aan bestaande bebouwing.

De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming vraagt om het voorkomen van verstoring van dieren. Bij uitvoering van de werkzaamheden wordt die zorgplicht in acht genomen.

Er is weliswaar sprake van plannen die in de afwegingszone van 100 meter rond bestaande natuur liggen, maar bij deze plannen is geen sprake van een significante aantasting van natuurwaarden. Dit blijkt duidelijk uit de natuurtoets die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan.

De Oosterschelde is inderdaad aangewezen als duisternisgebied. Tussen de grens van het als duisternisgebied aangewezen deel van de Oosterschelde en de Valkreek zit een afstand van circa 180 meter. Tussen de Valkreek en de Oosterschelde ligt een dijk. De afstand en de dijk beperken het eventueel uitstralend licht zodanig dat er geen sprake zal zijn van een afname van de duisternis als gevolg van de realisatie van de aan de Valkreek voorziene woningen. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de aanwijzing als duisternisgebied geen externe werking heeft. Het betekent dat alleen in het duisternisgebied geen ontwikkelingen toegelaten mogen worden die lichthinder veroorzaken. Buiten het duisternisgebied mag dit wel en zoals gemotiveerd zal de eventuele lichthinder zeer klein zijn.

*"De Oosterschelde is in de omgevingsverordening tevens aangewezen als een duisternisgebied. In dit soort gebieden moet (...) lichthinder voorkomen of beperkt worden. Zij die in het duisternisgebied een activiteit verrichten die de duisternis kan verstoren, moeten (...) deze verstoring derhalve voorkomen, beperken of de activiteit achterwege laten". De stichting stelt dat de gemeente het natuurgebied de Valkreek schade aandoet met de volgende redenering: "Colijnsplaat ligt aan de rand van dit duisternisgebied. Hoewel de regels over duisternisgebieden niet direct buiten de duisternisgebieden werken, wordt hier opgemerkt dat dit bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is. Er worden nabij de Oosterschelde geen activiteiten mogelijk gemaakt die de duisternis kunnen verstoren. Het bestemmingsplan past derhalve in dit onderdeel van het provinciaal beleid".*

De stichting geeft aan zich gesterkt te voelen door de zienswijzen in de nieuwe Omgevingsverordening Zeeland 2021-2022 (p. 29). *"De Oosterschelde is in de Omgevingsverordening Zeeland aangewezen als een stiltegebied A en Colijnsplaat ligt in het invloedgebied van dit stiltegebied".* Er worden regels gesteld aan activiteiten in stiltegebieden. *"Die regels komen er in het kort op neer dat veel activiteiten die geluid veroorzaken in stiltegebieden vergunningsplichtig zijn. In invloedgebieden geldt als richtwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau van activiteiten een geluidbelasting van 30 dB(A) of het bestaande referentieniveau. De geluidbelasting wordt gemeten op de grens van het stiltegebied".* Dan stelt de gemeente: *"Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt geen activiteiten mogelijk die leiden tot een toename van de geluidbelasting op het stiltegebied. Op dit punt past het bestemmingsplan dan ook in dit deel van de regels zoals verwoord in de omgevingsverordening".*

De stichting trekt het voorgaande in twijfel, de beoogde recreatiefunctie en de geplande woonfunctie direct naast de kop van de Valkreek staan juist haaks op de eisen van een stiltegebied en duisternisgebied. De stichting stelt dat tussen het natuurgebied en de beoogde functies geen enkele buffer bestaat omdat de stichting van mening is dat de Valkreek als "enige nog natuurlijke waterloop" op Noord-Beveland feitelijk deel uitmaakt van het complex "Oosterschelde" (brak water) en een natuurlijke overgang van het dorp naar het wijdere water biedt. De functies die de gemeente nu toe wil staan worden licht- en geluidhinder niet beperkt, maar kunnen zij oprukken naar Colijnsplaat en de Oosterschelde.

Voor de aanwijzing van de Oosterschelde als stiltegebied geldt dat er wel degelijk sprake is van een buffer. De buffer bestaat uit de voornoemde dijk tussen de Oosterschelde en de bebouwde kom van Colijnsplaat, maar ook uit de afstand tussen de locatie aan de Valkreek en de grens van het deel van de Oosterschelde dat als stiltegebied aangewezen is. Die afstand bedraagt circa 180 meter. Gezamenlijk hebben de dijk en die afstand een dermate dempend effect dat de geluidsbelasting op de grens van het stiltegebied niet hoger zal zijn dan 30 dB(A). Overigens is het beleid waar de stichting naar verwijst en waar de geluidnorm van 30 dB(A) in vastgelegd is nog niet van kracht, maar is voor de volledigheid wel al aan dit beleid getoetst. Op grond van thans vigerend provinciaal beleid is er sprake van een geluidnorm van 48 dB(A). Aan die norm wordt sowieso voldaan. Dit zal duidelijker worden gemaakt in de toelichting van het bestemmingsplan.

In het provinciaal beleid is de Valkreek aangewezen als gebied met ecologische waarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden. Maar in het provinciaal beleid is nergens verwoord dat de Valkreek feitelijk onderdeel is van het Oosterscheldecomplex. In het provinciaal beleid is ook nergens te lezen dat de Valkreek de enige natuurlijke waterloop op Noord-Beveland zou zijn en dit is dan ook niet vertaald in specifieke maatregelen of normen. Plannen kunnen dus ook niet getoetst worden aan die stelling.

De provincie legt de gemeente verdere bepalingen op (p. 30), namelijk "dat bestaande natuurgebieden (de zogenoemde NNZ-gebieden) door plannen van de gemeente op zodanige [natuurgebieden] beschermd, in stand gehouden, verbeterd en ontwikkeld moeten worden dat de kwaliteit en oppervlakte van de gebieden niet achteruitgaan. Tevens moet de samenhang tussen deze natuurgebieden behouden worden". De stichting geeft aan het niet eens te zijn met het door de gemeente gestelde 'alles in acht neemt' en geeft aan dat naar mening van de de stichting de gemeente de Valkreek op geen enkele wijze versterkt maar juist versnipperd wordt. Redenen van de stichting zijn dat er geen herontwikkeling van natuur plaatsvindt, maar natuurwaarden juist aangetast worden door de vestiging van natuurvreemde functies toe te staan.

- *Natuurnetwerk Nederland (p. 57-60) (onderstrepingen in de citaten zijn van indiener):* De Valkreek behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het natuurnetwerk is in de provincie Zeeland aangeduid als NNZ (Natuurnetwerk Zeeland). In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is de Valkreek aangewezen als 'bestaande natuur' (p. 58). In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 (...) is aangegeven dat voor iedere ontwikkeling binnen de afwegingszone (100 meter rondom de bestaande natuurgebieden) gemotiveerd moet worden wat de gevolgen zijn voor de natuur. Daarnaast is het in het algemeen niet zonder meer toegestaan dat met een bestemmingsplan de wezenlijke kenmerken of waarden van NNZ-gebieden significant worden aangetast. In het plangebied zijn onderdelen van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) aanwezig (Valkreek). Het gebied van en rondom de Valkreek kenmerkt zich door brak water. Dit brakke water is van belang voor specifieke soorten" (p. 59). De stichting spreekt de wens uit tot herontwikkeling van de natuur in en om de Valkreek. De stichting geeft daarbij aan dat deze kans verspeeld wordt, wanneer ter plaatse direct aan het water nog verdere bebouwing en speelweiden komen. Tevens geeft de stichting aan dat het situeren van een park met speeltuin en woningbouw nabij het water van de Valkreek in diens ogen niet past bij het uitgangspunt uit het provinciaal beleid dat negatieve gevolgen voor de kenmerken en waarden van NNZ-gebieden voorkomen moeten worden.

### Gebrekkige omzetting van gemeentelijke beleidsplannen

In de Visie Colijnsplaat 2030 staan voor de stichting drie belangrijke punten (p. 34-35):

- Punt 4: "Revitalisering historische dorpskern: behoud en versterking van de cultuur-historische waarden en verbetering van de ruimtelijke en bouwkundige kwaliteit van de historische kern". De stichting geeft aan dat dit beleid stringenter moet worden (duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf);
- Punt 6. "Benutten van de Valkreek: natuurlijke kwaliteiten versterken en benutten van de Valkreek voor het leggen van verbindingen". De stichting geeft aan dat dit punt niet geheel tot uiting komt in het ontwerpbestemmingsplan (juist verzwakking en vervreemding van de natuurlijke, landschappelijke functie dreigt) ;
- Punt 8. "Versterken toeristisch-recreatief product en imago: professionalisering in uitdragen kernkwaliteiten met ook stimuleren toerisme en spin off voor andere voorzieningen". De stichting geeft aan dat dit punt voor Colijnsplaat alleen een vorm van "zacht, duurzaam toerisme" betekenen kan.

De stichting geeft aan dat als de kwaliteit van de bouw van de kern afneemt (bouwstijl, bouwschaal, materiaal-, kleurgebruik e.d.), de stilte en de duisternis bij de Valkreek verdwijnt en de organische verbinding met de haven teloorgaat dat de charme van Colijnsplaat voor de toekomst verloren is. De stichting hoopt dat bij de plannen met de haven vroegtijdig met de bevolking besproken worden.

### Gebrekkige omzetting van gemeentelijke beleidsplannen

Ten aanzien van de opmerkingen over de relatie tussen de Visie Rondom Colijnsplaat en het ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt over de punten die de stichting noemt en die opgenomen zijn op bladzijden 37, 39 en 41 van de visie:

- Punt 4: Zoals reeds beschreven worden de bestemmingsplanregels die betrekking heeft op het beschermd dorpsgezicht aangescherpt. De mening dat het beleid stringenter moet worden, wordt tot op zekere hoogte door ons gedeeld.
- Punt 6: In de Visie zijn expliciet de plannen voor woningbouw en een speelplaats aan de Valkreek opgenomen, dus er kan per definitie geen sprake zijn van strijdigheid met de visie.
- Punt 8: Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De Visie Rondom Colijnsplaat verwoordt het gemeentelijke streven naar een professionalisering van recreatie waarin de vele facetten van de geschiedenis van Colijnsplaat belicht worden (betekenistoerisme). Die recreatie moet passen bij Colijnsplaat en de gemeentelijke ambitie. De precieze aard en omvang van die recreatie worden bepaald als initiatieven daartoe zich aandienen.

In het antwoord onder 1 is reeds aangegeven dat wij de plannen voor de haven van Colijnsplaat vroegtijdig bespreken met burgers, bedrijven, maatschappelijke organisatie en bestuursorganen.

#### *Welstandsnota Noord-Beveland:*

De stichting geeft aan de Welstandsnota Noord-Beveland een goed document te vinden maar uit de zorg dat deze nota te weinig handvatten biedt om de kern van Colijnsplaat op lange termijn te beschermen en te versterken. Voor de kern Colijnsplaat acht de stichting het noodzakelijk dat het gemeentebestuur erop gericht blijft, de authenticiteit, de reversibiliteit, de maat, schaal en stijl, het materiaal- en kleurgebruik ter plaatse zorgvuldig en rechtmatig te handhaven en te versterken, met volledige duidelijkheid voor alle eigenaren, architecten en uitvoerders van bouw- en verbouwprojecten nu en in de toekomst. Evenwel is de stichting ook van mening dat hoewel op de kern van Colijnsplaat het hoogste welstandsniveau van toepassing is, de criteria te zwak blijven en dat toetsing aan die criteria ongestructureerd plaatsvindt.

Voor de Valkreek stelt de stichting voor deze een categorie hoger binnen het welstandsbeleid te waarderen dan nu het geval is (van "bijzonder welstandsgebied" naar "zeer waardevol" ook), zodat dit gebied meer bescherming verkrijgt. De stichting is de mening toegedaan dat de plannen voor de Valkreek zoals die door het ontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet passen in het welstandsbeleid en door hun nadruk op economische aspecten onevenwichtig zijn.

#### [Commentaar op beoogde ontwikkelingen](#)

De stichting citeert pagina 14 van toelichting van bestemmingsplan: "*Onderhavig bestemmingsplan heeft een grotendeels conserverend karakter, wat betekent dat de huidige functies en bestemmingen veelal worden gehandhaafd. Op een paar locaties is echter een verruiming van de gebruiksmogelijkheden toegestaan of is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gaande dan wel voorzien*". De stichting geeft aan de gemeentelijke argumentatie weinig objectief te vinden. De stichting geeft hierbij aan dat hier waarden verloren gaan en een wezenlijke aantasting dreigt. De stichting geeft aan dat juist bij de Valkreek ingezet moet worden op versterking van natuurwaarden.

#### *Welstandsnota Noord-Beveland*

Het beeld van een ongestructureerde toetsing aan welstandscriteria herkennen wij niet.

Wat betreft de bouw van woningen aan de Valkreek merken wij op dat het welstandsbeleid over het uiterlijk van bouwwerken gaat. Dit is een uitvoeringsaspect en dat houdt in dat de initiatiefnemer zich bij het architectonisch ontwerp moet conformeren aan het welstandsbeleid. De gemeente toetst dit als de initiatiefnemer een vergunning aanvraagt. De mate waarin het initiatief past in het welstandsbeleid komt dus pas aan de orde in een latere fase. Bij de toetsing aan het welstandsbeleid speelt de economische uitvoerbaarheid geen rol. In het ontwerpbestemmingsplan vindt de planologische belangenafweging over het initiatief plaats, daarbij wordt het economisch belang afgewogen tegen andere belangen zoals het effect op natuur- en landschapswaarden, de noodzaak van woningbouw en de gevolgen van het initiatief voor de verkeersdoorstroming.

#### [Commentaar op beoogde ontwikkelingen](#)

Het bestemmingsplan heeft inderdaad een grotendeels conserverend karakter. Met dit bestemmingsplan worden in totaal 12 ontwikkelingen toegelaten die niet conserverend van karakter zijn. Deze ontwikkelingen bestaan veelal uit de bouw van één of enkele woningen in gebieden waar al overwegend sprake is van een woonfunctie. In omvang en aantal is de grootste woningbouwontwikkeling de bouw van woningen op de gronden van de voormalige In- en Verkoopthal De Volharding. Door de kleinschaligheid van de nieuwe ontwikkelingen en hun ligging in de bebouwde kom zijn wij van mening dat er sprake is van een evenwichtige ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat het toestaan van dergelijke ontwikkelingen ten goede komt aan de leefbaarheid van Colijnsplaat, waardoor achteruitgang wordt voorkomen.

### *Woningbouw aan de Valkreek*

De stichting stelt dat de beoogde ontwikkelingen op de kop van de Valkreek niet wenselijk zijn omdat de ingreep te dicht aan het water plaatsvindt en dit ten koste gaat van de kernfunctie van de Valkreek (behoud alsmede ontwikkeling van natuurwaarden en open zicht vanuit het dorp). De stichting herhaalt eerdergenoemde argumenten ten aanzien van NNZ-gebied, geluidshinder en lichthinder.

Daarnaast geeft de stichting aan dat door de ontwikkeling zichtlijnen (richting de molen) verloren dreigen te gaan en ook de gronden langs de oevers van de Valkreek publiek toegankelijk dienen te blijven.

Verder is het de stichting op basis van de toelichting niet duidelijk welk deel van de Valkreek nu wel tot het NNZ-gebied en welk deel niet: behoort zowel het water van de Valkreek als de oevers tot het NNZ-gebied of behoort alleen het water tot het NNZ-gebied? In ieder geval acht de stichting de ontwikkeling strijdig met de regels voor bufferzones rond NNZ-gebieden.

Op bladzijden 79 en 80 van het bestemmingsplan meent de stichting een mogelijkheid te lezen om de woningen aan de Valkreek te verruimen door het toestaan van een grotere bouwhoogte en het toestaan van gastenverblijven.

### *Woningbouw aan de Valkreek*

Wat betreft de opmerkingen over natuurwaarden en NNZ verwijzen wij naar de beantwoording van voorgaande punten.

Van verstoring van zichtlijnen richting de molen is niet of nauwelijks sprake. Vanaf de Havelaarstraat is er een zichtlijn naar de molen, maar deze wordt niet aangetast. De zichtlijn vanaf de West-Zeedijk wordt ook niet verstoord, integendeel. Door het saneren van een reeks vervallen bouwsels is het zicht vanaf de West-Zeedijk juist sterk verbeterd.

De aanleg van het fietspad heeft geleid tot het ontstaan van nieuwe zichtlijnen op de Valkreek en de molen. Het pad is echter primair bedoeld als verbinding tussen de West-Zeedijk en de Havelaarstraat, ten behoeve van een goede bereikbaarheid van de SPAR. Voorheen was het gebied niet publiek toegankelijk.

Vanuit de openbare ruimte in de West-Havenstraat is er geen doorzicht naar de Valkreek en molen. Vanuit de woningen en achtertuinen aan de westzijde van West-Havenstraat is mogelijk sprake van een beperkte aantasting van de zichtlijn. De woningen en tuinen zijn echter niet georiënteerd op de molen, en de tuinen zijn ruim 70 meter diep, dus er is momenteel al niet of nauwelijks direct zicht op de molen.

Tenslotte merken wij nog op dat de woningen maximaal vier meter hoog mogen worden. Dit garandeert het behoud van de molenbiotoop.

In de bestemming 'Woongebied – 1' die aan de bouwlocatie is toegekend, zitten inderdaad afwijkingsmogelijkheden. Het toestaan van een grotere bouwhoogte dan vier meter is op deze locatie inderdaad niet gewenst. Deze afwijkingsmogelijkheid in artikel 16.3 sub a zal daarom worden geschrapt. Dat geldt ook voor de afwijkingsmogelijkheden in sub c en e.

*Park Weide Valle:*

Ten aanzien van het geplande Park Weide Valle (met speelweide) aan de noordkant van de Valkreek stelt de de stichting dat deze niet aan de monding van de oude kreek mag komen te liggen. Als optie geeft de stichting dat deze voorziening beter aan de Landbouwhaven kan komen te liggen. De stichting geeft hierbij aan dat de natuurwaarden van de oude kreek(monding) versterkt dienen te worden en dat een speelvoorziening die waarden juist kan verstoren. De stichting stelt dat de Valkreek als "enige natuurlijke kreek" binnen de gemeente een versterking verdient, formeel als eigen categorie in het welstandsbeleid beschouwd dient te worden waarbij ingezet wordt op herstel en versterking van natuurwaarden.

De afwijkingmogelijkheid in artikel 23.2.2 voor een gastenverblijf geldt voor de gehele kern. Een gastenverblijf moet in bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Het mag dus niet leiden tot een uitbreiding van de woning.

*Park Weide Valle*

Op het welstandsbeleid is reeds ingegaan, voor de beantwoording van dit punt wordt dan ook verwezen naar eerdere antwoorden op de zienswijze.

Aan de monding van de kreek staat momenteel een ge-  
maal. Al tientallen jaren heeft het noordelijk deel van de Valkreek de structuur die hij thans heeft. Het is arbitrair om te spreken van de monding van de Valkreek nu er geen natuurlijk functionerende monding meer aanwezig is.

Op de locatie waar Park Weide Valle voorzien is, was tot 2018 sprake van een opslagterrein en bouwvallen zonder noemenswaardige natuurwaarden. Behoudens de bestaande houtopstanden waren de natuurwaarden laag.

In het provinciaal beleid is slechts een klein deel van de locatie van Park Weide Valle als natuur aangemerkt en dat is in het ontwerpbestemmingsplan reeds bestemd als 'Natuur'. Omdat de locatie beleidsmatig niet als natuurgebied aangewezen is, zijn de gronden in het ontwerpbestemmingsplan als 'Recreatie' bestemd; er is gelet op de huidige staat van de gronden en gelet op het beleid immers geen sprake van waarden die per definitie om een natuurbestemming vragen. De in het ontwerpbestemmingsplan gekozen invulling wordt daarom gehandhaafd, en een andere locatie achten wij niet nodig. Gelet op de beoogde invulling als natuurspeelweide achten wij de bestemming 'Groen' hier echter meer op zijn plaats. Speelvoorzieningen zijn ook binnen de bestemming Groen toegestaan.



#### Verdere objecten

- De stichting geeft aan dat de volkstuinten aan de W.J. Klein Wassinkstraat zonder alternatieve voorziening verdwijnen. De stichting geeft aan dat een alternatieve voorziening aan de Valkreek gevonden kan worden, mits de rietkragen langs de oever breed genoeg blijven. Sowieso is de stichting van mening dat de volkstuinten niet wegbestemd mogen worden zonder een alternatieve locatie voor deze voorziening te bieden.
- De stichting geeft aan akkoord te zijn met de bestemmingswijziging van West Havenstraat 9a en Beatrixstraat 2a van schuur naar woning onder voorwaarde dat het uiterlijk van schuur gehandhaafd blijft. Voor Beatrixstraat 2a wordt aangegeven dat de gemeente een blijvende oplossing dient te zoeken voor de extra parkeeroverlast die naar mening van de stichting zal ontstaan. Ten aanzien van de Beatrixstraat 2a is de stichting tevens van mening dat een passende interpretatie van de bestaande situatie nodig is om de nieuwe/verbouwde schuur/woning in te passen in de omgeving.
- Voor het pand aan Voorstraat/Kruisstraat 5 is de wens van de stichting dat alle denkbare eisen ten aanzien van welstand hier toegepast dienen te worden om de nieuwe situatie goed in te passen in het historisch centrum van Colijnsplaat. Wederom vraagt de stichting aandacht voor het parkeren nu er ter plaatse van het pand aan de Kruisstraat 5 vier wooneenheden gepland worden ter vervanging van één wooneenheid. De stichting vreest voor een toename van de parkeerdruk in het centrum van Colijnsplaat en vreest aantasting van de privacy van omwonenden.
- De stichting ondersteunt het volgende standpunt van de gemeente: "*Bij een deel van de woningbouwontwikkelingen gaat het om omvorming van een schuur, transformatie van een vervallen pand, of een perceel dat als tuin wordt gebruikt. Door herontwikkeling worden deze locaties opgeknapt, wat bijdraagt aan een verbetering van de gebruiks- en belevingswaarde (ruimtelijke kwaliteit)*". De stichting geeft hier nogmaals aan dat dit een stringent beleid vergt ("duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf").
- Al met al vindt de stichting dat het bestemmingsplan ondanks het schijnbaar conserverende karakter te veel inzet op het toestaan van economische ontwikkelingen. Dergelijke ontwikkelingen worden naar de mening van de stichting op een zodanige

#### Verdere objecten

- Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zal de wijzigingsbevoegdheid voor de volkstuinten worden geschrapt.
- De bouwval op West Havenstraat 9a is geen beeldbepalend pand, integendeel. Het handhaven van het uiterlijk van deze schuur is niet realistisch. Wat betreft Beatrixstraat 2a is nog nadere studie nodig om tot een passende invulling te komen. De beoogde bestemming voor woningbouw op deze locatie zal worden geschrapt; dat betekent dat de vigerende bestemming als 'bijgebouw' zal worden gehandhaafd.
- Voor deze locatie is reeds een omgevingsvergunning verleend op 23 mei 2022 en deze staat wat ons betreft niet ter discussie. De Stichting had een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de rechtbank, maar dat is afgewezen. Wij zien dus geen redenen om de zaken hier terug te draaien.
- Zie voorgaande beantwoording.
- Wij delen deze mening niet. Er worden inderdaad ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar die zijn in verhouding tot de totale omvang van Colijnsplaat kleinschalig van aard. De fysieke effecten van deze initiatieven zijn

schaal toegestaan dat er geen sprake meer is van de organische, duurzame en omkeerbare groei waar Colijnsplaat bij gebaat is.

#### 5. Pro-actief en integraal beleid voor het centrum van Colijnsplaat

De stichting geeft aan dat de gemeente de sterkte punten moet behouden (bijvoorbeeld cultuurhistorie, monumentaal karakter, schaal en planmatigheid van het dorp, ligging aan Valkreek en Oosterschelde) en mogelijke zwakke punten bewust verbeteren (bijvoorbeeld relatie tussen dorp en haven). Deze twee elementen moeten volgens de stichting de kern van het gemeentelijk beleid voor Colijnsplaat vormen.

De stichting geeft hierbij aan dat de gemeente samen met de inwoners van Colijnsplaat een proactief beleid moet voeren, teneinde de bouwsubstantie in Colijnsplaat te (doen) verbeteren en nieuwe bouwprojecten aan te (laten) passen aan de bestaande bebouwing, de omgeving en het maatwerk binnen de bebouwde kom (geen stijl- of schaalbreuk). Dit geldt in het bijzonder voor het gedeelte van Colijnsplaat dat aangewezen is als beschermd dorpsgezicht. Juist in dit gebied moet sprake zijn van extra aandacht voor onder meer bouwmaterialen, voor- en achterrooilijnen, privacybescherming op kleine oppervlakten, stijl, vorm en kleurenpalet van de gebouwen. De stichting stelt dat voor dit beschermd dorpsgezicht een afgewogen, integraal beleid noodzakelijk is.

#### Beoogde ontwikkelingen door de gemeente (voorbeeld)

De stichting geeft aan over algemeen geen problemen te hebben met de bepalingen in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Colijnsplaat 2022' ten aanzien van de kern. De stichting heeft echter het gevoel, dat de gemeente te gemakkelijk afwijkt van haar eigen beleid, zodra "puntje bij paaltje komt". Een voorbeeld: *"Tot slot wordt de voormalige supermarkt aan de Kruisstraat verbouwd tot een woning. Deze ontwikkeling is reeds vergund en hoeft daarom niet als ontwikkeling in dit plan te worden meegenomen. Ook in het huidige bestemmingsplan was de bouw van een woning hier al toegestaan"* (p. 22). Deze formulering stond al in het ontwerp-bestemmingsplan van 2021, terwijl de bouw destijds nog volop bezig was (p. 23).

De stichting beseft, dat ontwikkelingen altijd verdergaan. Toch meent zij, dat de gemeente veel te weinig stuurt. Materiaalgebruik (PVC-vensters, ijzeren platen als

ook klein en nergens in strijd zijn met het beleid van hogere overheden of van de gemeente. Alles overwegende is er wel degelijk sprake van een bestemmingsplan dat de door de stichting beoogde organische groei van Colijnsplaat faciliteert.

#### 5. Pro-actief en integraal beleid voor het centrum

Wij onderschrijven deze zienswijze van de stichting.

#### Beoogde ontwikkelingen door de gemeente (voorbeeld)

Het voorbeeld dat de stichting noemt gaat over een tekst in het voorontwerpbestemmingsplan uit 2021 waarin stond dat transformatie van de supermarkt aan de Kruisstraat niet meegenomen hoefde te worden in dat plan. De stichting geeft aan dat de transformatie naar woningen nog bezig was toen het bestemmingsplan gepubliceerd werd. Hierover wordt opgemerkt dat of iets gebouwd wordt niet relevant is voor een bestemmingsplan. Het gaat erom dat iets in planologisch opzicht bestaat zodra het bestemd of vergund is (het hoeft dan nog niet daadwerkelijk te bestaan, dus het hoeft nog niet gerealiseerd te zijn). Toen het

dakbedekking, bouwvolume enz.) en privacy-bescherming van de burenschijnen in het geheel geen rol te spelen. Hier wreekt zich in alle opzichten, dat de gemeente geen cultuurhistorische en monumentale expertise laat maken door onafhankelijke deskundigen met beleidsaanbevelingen enz. Voor een specifiek, pittoresk plaatsje als Colijnsplaat met Beschermd Dorpsgezicht schiet dit volledig te kort en wekt geen vertrouwen. Het Bestemmingsplan 'Bebouwde kom Colijnsplaat' moet met de Welstandsnota zowel "top-down" (beleidskaders, interdisciplinaireaanpak) als "bottom-up" (criteria-lijst voor de aanvragen) de formele en materiële basis vormen.

#### Nadere beschouwingen

De stichting stelt dat het gemeentelijke beleid nu te vrijblijvend is. De stichting stelt voor dat ruimtelijke ordening op het niveau van de beleidskaders (hier Toekomstvisie, Visie Randon Colijnsplaat en vigerende bestemmingsplannen) de hoofdpunten van de speciale regelingen in zich moet opnemen en verwerken. Dit omdat volgens de stichting anders een "afschuivingsmechaniek" naar de speciale regelingen en voor de speciale regelingen een "mechaniek der voldongen feiten" gecreëerd wordt door de wijze van ruimtelijk ordenen. De stichting geeft hierbij een voorbeeld ten aanzien van het beleid van recreatiewoningen. In 2018-2019 werd bepaald, dat er geen recreatieve woningen of tweede woningen meer mochten worden betrokken of gebouwd. Toch laat de gemeente hier sindsdien nog altijd en willekeurig een hoge mate van vrijheid toe en laat vele "uitzonderingen" toe.

Ten aanzien van het unieke karakter van Colijnsplaat stelt de stichting dat de gemeente zich te veel op de vlakte houdt (zie bijvoorbeeld pagina 7 van de inspraaknota): *"Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kwaliteit en identiteit van Colijnsplaat behouden blijven"*. Met het beschermd dorpsgezicht *"wordt de bescherming van de karakteristieken en waarden van het oude dorp geborgd"*. De stichting mist hier een concrete invulling van hoe dit beschermd dorpsgezicht en bijbehorende waarden daadwerkelijk geborgd wordt.

voorontwerpbestemmingsplan in 2021 gepubliceerd werd was de transformatie van supermarkt naar woningen reeds toegestaan en daarmee planologisch bestaand. Dat maakte het opnemen van de tekst waar de stichting op wijst dan ook logisch.

Ten tweede gaat het voorbeeld over materiaalgebruik in het bouwwerk. Welstandsaspecten worden echter niet geregeld in het bestemmingsplan.

Ten derde gaat het voorbeeld over een vermeend gebrek aan gemeentelijke expertise bij de toetsing van bouwplannen. Onze gemeentelijke organisatie heeft alle noodzakelijke expertise in huis en koopt indien nodig specifieke of aanvullende expertise in waar dat nodig wordt geacht. Verder wordt verwezen naar het antwoord onder 1.

#### Nadere beschouwingen

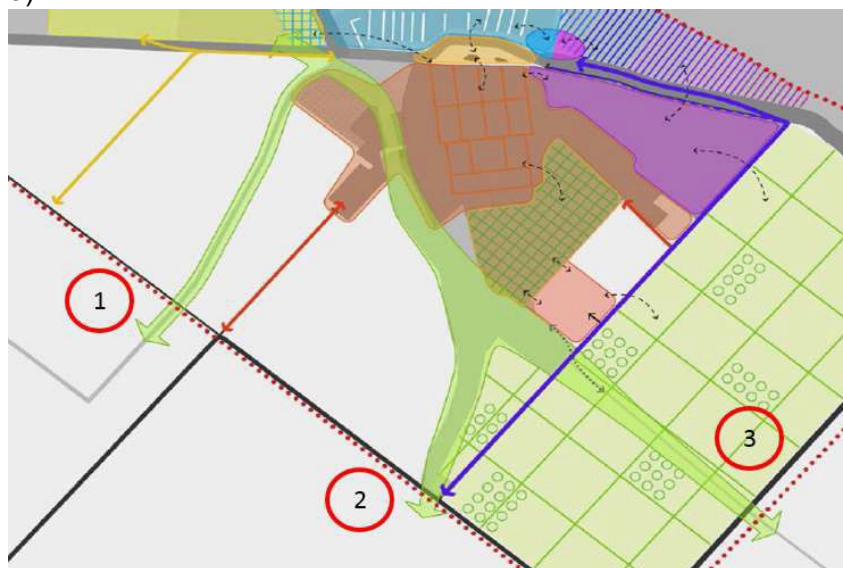
In hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven hoe het beleid van Rijk, provincie, waterschap en de gemeente doorwerkt in dit bestemmingsplan. Daarbij is ingegaan op de wijze waarop alle beleidsdocumenten die de stichting noemt doorwerken in dit bestemmingsplan en waar nodig is beschreven hoe en waarom regels ter naleving van bepaalde ambities uit die beleidsdocumenten gesteld worden in het bestemmingsplan. Het afschuivingsmechaniek dat volgens de stichting dreigt te ontstaan zien wij niet ontstaan. Al het relevante beleid is in acht genomen en waar nodig vertaald in regels in het bestemmingsplan. De stichting noemt ook de doorwerking van vigerende bestemmingsplannen in dit bestemmingsplan. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan de andere bestemmingsplannen in diens plangebied vervangt na vaststelling van dit bestemmingsplan.

De concrete invulling van eisen die gesteld worden aan ontwikkelingen in het beschermd dorpsgezicht van Colijnsplaat

De stichting geeft wederom aan dat proactief gestuurd moet worden door de gemeente op handhaving en waarborging. Daarnaast geeft de stichting aan dat de handvatten concreet moeten zijn voor alle bewoners.

#### 6. De Valkreek als te beschermen object

De stichting geeft aan dat het ontwerpbestemmingplan 'Bebouwde kom Colijnsplaat 2022' onvoldoende concreet is over het behoud en beheer van de Valkreek en benoemt daarbij uitgangspunten uit de Visie Rondom Colijnsplaat: "Bij de verdere uitwerking van initiatieven zal rekening worden gehouden met de natuurlijke kwaliteiten (en status) van de Valkreek" (p. 39). De groene pijlen op het kaartje (nummers 1, 2 en 3) geven aan hoe de gemeente de Valkreek blijkens de Visie Rondom Colijnsplaat wil versterken (p. 28-29).



versterking Valkreek

*Toekomstvisie rondom Colijnsplaat tot 2030, vastgesteld op 17 december 2020.*

De stichting maakt met een vergelijking van plankaarten duidelijk dat de ruimtelijke druk rondom de Valkreek steeds toeneemt en dat de nu voorliggende plannen in de ogen van de initiatiefnemer de kwaliteit van de Valkreek niet versterken.

wordt bepaald als initiatieven zich aandienen. Het is immers een ontwerpopgave die niet op voorhand in te vullen is.

#### 6. De Valkreek als te beschermen object

Wij hebben ons inderdaad ten doel gesteld om de Valkreek te beschermen en te versterken. Dat vindt primair plaats in het buitengebied.

Wij zijn van mening dat de ruimtedruk rond de Valkreek niet substantieel toegenomen is. In ieder geval is de ruimtelijke kwaliteit van de Valkreek ter hoogte van de Havelaarstraat sterk verbeterd. De kolossale graanhandel is verdwenen, evenals het oude garagebedrijf. De betonnen duiker is vervangen door een fraaie brug. De bouwvallige schuurtjes aan de West-Zeedijk zijn gesaneerd. Het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering aan de Valkreek is omgevormd tot natuurgebied. In het kader van de planologische procedure voor de Zelfplukkerij zijn natuurvriendelijke oevers aangelegd. Kortom, er is wel degelijk aandacht voor de Valkreek.

### Beoogde ontwikkelingen door de gemeente

#### *Woningbouw Valkreek*

De stichting geeft aan dat alle ontwikkelingen in verband met woningbouw bij de Valkreek niet wenselijk zijn. Deze kunnen gecombineerd worden met de toekomstige en volgens geruchten ten dele al tamelijk geconcretiseerde plannen voor het oostelijke havengebied. Dit om de natuurwaarden van Valkreek te behouden en waar mogelijk te versterken.

#### *Park en Weide Valle*

Voor de geplande Park Weide Valle (met speelweide) aan de noordkant van de Valkreek stelt de de stichting wederom dat deze niet aan de monding van de oude kreek mag komen te liggen. Als optie geeft de stichting hier dat deze voorziening aan de Landbouwhaven kan komen te liggen. De de stichting wil bovendien, dat de gemeente proactiever met de bevolking plannen maakt en deze laat beoordelen, voordat ze intern dan wel met andere “stakeholders” al meer of minder besloten zijn.

### Nadere beschouwingen

De stichting geeft nogmaals aan dat negatieve ontwikkelingen in en aan de Valkreek niet wenselijk zijn. De stichting geeft aan gelukkig te zijn dat de tiny houses in het ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt. Daarnaast geeft de stichting aan dat ‘spelevaren’ in de Landbouwhaven moet plaatsvinden en niet in de Valkreek.

De stichting heeft een vergelijking gemaakt tussen de Plankaarten van 2020, 2021 en 2022 en concludeert hieruit dat de gemeente geen consistent beleid ontwikkelt voor de Valkreek. De stichting geeft aan dat de gemeente economische belangen boven natuurbelangen stelt en vindt dit voor de kern van Colijnsplaat en de Valkreek ontoelaatbaar.

In de nadere beschouwing worden door de de stichting de argumenten om ontwikkelingen te weren bij de Valkreek herhaald en daarbij wordt aangegeven de wens om de voor de Valkreek in te zetten op het behouden en versterken van de natuurwaarden. Als optie voor ontwikkeling van economische functies wordt de oude Landbouwhaven/het oostelijk havengebied genoemd.

### Beoogde ontwikkelingen door de gemeente

#### *Woningbouw Valkreek*

De wijze waarop kleinschalige woningbouw in te passen is met de natuurwaarde van de Valkreek is reeds meermaals toegelicht. Voor het oostelijke havengebied bestaan verschillende ideeën, maar nog geen concrete plannen.

#### *Park Weide en Valle*

Kortheidshalve verwijzen wij naar de eerdere beantwoording van deze punten.

### Nadere beschouwingen

Uit de voorgaande beantwoording blijkt het tegendeel van wat de stichting stelt.

## 7. (Natuur)historische en ecologische waarden van de Valkreek

### Cultuur- en natuurhistorie

De stichting geeft een beschrijving van de historische opbouw van Colijnsplaat. De stichting geeft hierbij aan dat het bijzondere karakter van de combinatie van het Colijnplaatse dorpscentrum en de Valkreek door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg vroegtijdig werd gezien en beschermd werd. Geheel of gedeeltelijk volbouwen van de gronden aan de Valkreek ten laste van het open karakter is naar mening van de stichting uit den boze. In plaats daarvan moeten de onderlinge karakteristieke elementen volgens de stichting versterkt en geaccentueerd worden.

### De natuurwaarden van de Valkreek ter hoogte van het dorp Colijnsplaat

De stichting geeft een beschrijving van de Valkreek en daarbij behorende watermilieu-/ natuurwaarden. De stichting geeft aan dat verdere kaalslag ter plekke moet worden vermeden omdat de biodiversiteit juist daardoor onder druk staat. De stichting geeft aan dat met versterking van de oevers van de Valkreek het hele gebied opnieuw tot bloei kan komen en voor het dorp als "omgevingswaarde" een grote rol kan gaan spelen.

## 7. (Natuur)historische en ecologische waarden Valkreek

### Cultuur- en natuurhistorie

Ook wij zien de cultuur- en natuurhistorische waarde van de Valkreek en omgeving. Er is geen sprake van 'volbouwen' van de gronden aan de Valkreek. Verder verwijzen wij naar de eerdere beantwoording.

### De natuurwaarden van de Valkreek ter hoogte van het dorp Colijnsplaat

De gevolgen van het bouwplan voor de oevers van de Valkreek zijn reeds belicht in eerdere antwoorden. Van belang is vooral dat het bouwplan gerealiseerd wordt op delen van de oevers van de Valkreek die in het provinciaal beleid niet aangemerkt zijn als natuur. Zoals reeds aangegeven blijven de rietkragen in stand.

Voor de gronden ten noorden van de bouwlocatie zal in overleg met de bevolking worden gezocht naar een passende invulling.

*Nota Bene: zie de noot van B&W bij zienswijze XIV.*

#### IV. Stichting tot Behoud en Ontwikkeling van Colijnsplaat en het Buitengebied

*Brief van 18 april 2022:*

Ofschoon de betrokken detaillist al lang weg is, wordt kennelijk nog steeds aan de mogelijkheid van vuurwerkopslag midden in de kern van Colijnsplaat gedacht: "De kern Colijnsplaat heeft een winkelgebied dat zich met name concentreert aan de Voorstraat. Ook zijn in de Havelaarstraat en de Kruisstraat enkele winkels aanwezig. Aan de Voorstraat 41 wordt, tussen kerst en nieuwjaar, vuurwerk opgeslagen met een maximum van 10.000 kilo" (p. 13). "In het historische dorp is een vuurwerkopslag gelegen waar eind december vuurwerkopslag plaatsvindt vanwege de verkoop voor de jaarwisseling. Volgens vergunning en de getroffen maatregelen is maximaal 10.000 kg toegestaan ter plaatse. Op basis van het vuurwerkbesluit geldt voor een dergelijke inrichting een veiligheidsafstand van 8 meter, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object. Binnen deze zone zijn geen woningen van derden toegestaan. Aan deze vereiste wordt voldaan" (p. 69). "Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor bijgebouwen en een vuurwerkopslag. De vuurwerkopslag is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bergingen toegestaan ten dienste van de bestemming" (p. 74) (onderstrepingen in de citaten zijn van ons).

Wij hebben er de gemeente al twee jaar geleden op gewezen, dat er binnen de gemeenschap angsten te dien aanzien bestaan. Niet alleen persoonlijke ongelukken willen we voorkomen, ook een calamiteit ten koste van de "parel" van Noord-Beveland dreigt anders elk jaar opnieuw. Wij herinneren ons nog levendig de ramp, die destijds in Enschede plaatsvond en heel Nederland opschrok. Eigenlijk gaan wij ervan uit, dat de betrokken passages per ongeluk in de nieuwe versie van het Bestemmingsplan 'Bebouwde kom Colijnsplaat 2022' zijn blijven staan. Is dit niet het geval, brengen wij u ervan in kennis, dat wij als Stichting tegen dit punt zijn. In Wikipedia kunnen we nog altijd lezen: "De vuurwerkcramp vond plaats op zaterdag 13 mei 2000 in de Nederlandse stad Enschede. Een opslagruimte met vuurwerk van het bedrijf S.E. Fireworks vatte vlam en ontplofte uiteindelijk. Er vielen 23 doden, onder wie vier brandweermannen, ongeveer 950 mensen raakten gewond en 200 woningen werden verwoest".

De betreffende activiteiten zijn in 2021 gestopt. De mogelijkheid voor vuurwerkopslag zal worden geschrapt. Overigens is de vergelijking met Enschede onterecht, omdat de vuurwerkopslag in Colijnsplaat kleinschalig was en voldeed aan alle actuele veiligheidseisen.

## V. Particulieren

*Brief van 14 april 2022 (inclusief lijst met 16 handtekeningen):*

Hierbij willen wij onze zienswijze/bezwaar indienen m.b.t. het volkstuincomplex aan de W.J. Klein Wassinkstraat bij het bos in Colijnsplaat. Wij willen hier geen woningbouw. Dit om verschillende redenen die hierna beschreven zijn:

- Het ontstaan van verkeersonveiligheid door de nieuwe wegen met in/uitrit naar De Hoge Weie en W.J. Klein Wassinkstraat. Juist kinderen naar basisschool nemen de route door de Hoge Weie naar de Hovenierstraat. Ook kinderen en volwassenen die naar de bushalte bij de Zeelandbrug/Tol gaan, nemen de route door de Hovenierstraat, De Hoge Weie, Klein Wassinkstraat naar het fietspad dat naar de Tol leidt. Dit fietspad is daar ook speciaal voor aangelegd. Ouders parkeren vaak ook hun auto in de Hoge Weie en lopen dan met hun kind naar school. Het nieuwe bouwplan en het aanleggen van de nieuwe weg leveren gevaarlijke situaties op voor met name de kinderen uit Colijnsplaat!
- Ook gevaarlijk voor ouderen van Cleijenborch die zelf met rollator of gereden in rolstoel nu een rondje (door de Hovenierstr, de Hoge Weie, Klein Wassinkstr.) lopen.
- Kans voor schade aan bestaande woningen in omgeving door bouwwerkzaamheden, door o.a. trillingen, zwaar verkeer.
- Waardevermindering van de omliggende woningen.
- Verminderd woongenot voor omwonenden, uitzicht wordt belemmerd, meer lawaai/geluidsoverlast, meer stankoverlast door mogelijk stoken via bijv. open haard, meer verkeer.
- Nu vallen er regelmatig grote zware takken in volkstuinen en soms zelfs bomen vanuit het bos. Als er huizen komen, zou dat betekenen dat het bos daar dan weg moet, maar het is van groot belang dat het bos blijft gezien het klimaat, biodiversiteit en de leefbaarheid. De gemeente wil juist toch ook de natuur bevorderen op ons mooie Noord-Beveland.
- Bij verdwijnen van de volkstuintjes gaat de biodiversiteit achteruit. Verder is het van belang dat de volkstuinen op deze plaats behouden blijven voor de leefbaarheid van het dorp en een gezond woon-leefklimaat met sociale samenhang.
- Meer lawaai e.d. vanuit de huizen/tuinen die gebouwd gaan worden, dit schrikt de natuur af die leeft in het aangrenzende bos.

Bij het zoeken naar geschikte woningbouwlocaties voor de langere termijn is deze locatie in beeld gekomen. Uit ruimtelijk oogpunt biedt de locatie goede perspectieven. Daarom hadden we in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming op termijn gewijzigd zou kunnen worden ten behoeve van woningbouw.

Uit zienswijze nummer VII van Volkstuinvereniging In 't Of blijkt echter dat het volkstuincomplex zeer populair is. Een eventuele verplaatsing van het volkstuincomplex levert de nodige moeilijkheden en bezwaren op.

Het belang van de volkstuinders willen we nadrukkelijk respecteren. Wij menen dat woningbouw pas aan de orde kan zijn als er verpaupering gaat optreden op het volkstuincomplex. Gelet op de ingekomen reacties is dat op korte termijn nog niet te verwachten. Daarom zullen we de wijzigingsbevoegdheid schrappen.



- Wateroverlast door meer bebouwing, nu kan het water goed weg via de volkstuinten en wordt het daar ook opgevangen in regentonnen.

Alternatief plan: bouwen op grond naast 1e fietspad aan de Molenweg, nieuwbouwlocatie Molenweg. Het is al jarenlang door de gemeente aangegeven dat het de bedoeling is om juist daar ook te gaan bouwen. Daar is ook een uitgang/weg naar de Molenweg makkelijk te realiseren. Het geeft dan ook niet de gevaarlijke situaties voor met name de schoolkinderen en ouderen van Cleijenborch en spaart de natuur op en nabij het volkstuincomplex.

Ons voorstel voor een alternatief plan is dan ook het plan dat ook door de gemeente Noord-Beveland zelf geschreven is, namelijk de Nieuwbouwlocatie Molenweg (Visie Rondom Colijnsplaat):

*“De zone tussen het bestaande dorp en de Molenweg is (ruimtelijk gezien) een logische plaats om het dorp uit te breiden met woningen. Om deze reden heeft de gemeente hier al over langere tijd grond gereserveerd en geduid in diverse beleidsstukken. Hier kan een aantrekkelijke, groene woonwijk met een eigen karakter worden gerealiseerd, passend bij de schaal en sfeer van Colijnsplaat.”*

Concluderend willen wij geen woningbouw op het Volkstuincomplex aan de W.J. Klein Wassinkstraat bij het bos in Colijnsplaat, om de eerder beschreven redenen en maken wij dit in deze zienswijze/bezwaar kenbaar.

## VI. Particulier

Brief van 14 april 2022:

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op de ontwikkeling van woningen op het volkstuincomplex aan de W.J. Klein Wassinkstraat. Onderdeel van ontwerpbestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022:

### 1. Persoonlijk belang

Als woningeigenaar heb ik een belang dat naar mijn menig wordt geschaad als er woningen gebouwd worden op het volkstuincomplex als gevolg van het wijzigen van het huidige bestemmingsplan:

- *Afname woongenot*

De woning staat langs het gebied van de volkstuinten en heeft uitzicht over de volkstuinten op de bosrand. Dit uitzicht zal verminderen als er huizen gebouwd gaan worden. Deze vermindering van uitzicht leidt tot afname het woongenot. De bouw van woningen en het daarna in gebruik nemen van deze woningen zullen vermoedelijk leiden tot een toename van omgevingsgeluid. Deze verwachte toename leidt tot afname van het woongenot.

- *Mogelijke schade aan de woning*

Bouwactiviteiten zullen waarschijnlijk gepaard gaan met het aan en afvoeren van zwaar materieel. Deze verplaatsingen kunnen leiden tot schade aan de woning in de vorm van bijvoorbeeld scheuren Het bouwen van huizen gaat vaak gepaard met heien. Heiwerkzaamheden kunnen leiden tot schade aan de woning in de vorm van bijvoorbeeld scheuren in vloeren, plafonds of muren.

- *Omgevingsaspecten*

De woning is nu vrij gelegen aan de achterkant van het perceel, hier liggen de volkstuinten. De bouw van woningen op het volkstuincomplex zal dit veranderen. De woning zal dan meer omringd worden door woningen en tussen bebouwing komen te staan. Zie ook de bijgevoegde foto's van de huidige situatie aan de achterzijde van de woning.

- *Mogelijke waardevermindering en afname verkoopbaarheid*

De genoemde punten zullen naar mijn mening leiden tot een waardevermindering van de woning en het perceel waar deze op gebouwd is. Daarnaast zal de woning

Zie de beantwoording van zienswijze nummer V.

naar mijn mening minder aantrekkelijk worden voor een groep kopers waardoor zowel de verkoopbaarheid als de waarde zullen afnemen.

- *Conclusie*

Vanwege de genoemde punten is mijn zienswijze dat het wijzigen van het bestemmingsplan voor het onderdeel volkstuincomplex aan de W.J. Klein Wasinkstraat grote nadelige gevolgen heeft voor mij en mijn gezin. Ik verzoek u daarom ook om de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan te heroverwegen en het volkstuincomplex in de huidige staat te laten.

2. Alternatief

Mocht het zo zijn dat er in de toekomst op het gebied van de volkstuinten gebouwd gaat worden en dat mogelijke bezwaren hiertegen niet gegrond worden verklaard, is het naar mijn mening belangrijk om de woningen in de vorm van platte bungalows te bouwen met alleen een begane grond. Naast het voordeel dat dit goed te combineren is met levensloopbestendige bouw zal het karakter van het gebied dan nog enigszins behouden blijven.

3. Algemeen belang

- *Sociale en gezondheidsaspecten*

Het bouwen van woningen op dit complex berooft het dorp van een belangrijke sociale ontmoetingsplaats voor degene die gebruik maken van het volkstuincomplex. De gebruikers van de moestuinen ontmoeten elkaar op deze tuinen, hebben een leuke bezigheid en blijven fit bij het onderhoud van hun tuinen. Daarnaast leveren de tuinen dusdanig veel groente op dat dit door sommige uitgedeeld kan worden aan vrienden en bekenden wat de cohesie in het dorp bevordert. Daarnaast is een moestuin te huren voor iedereen. Dit betekent dat inwoners van Colijnsplaat een stukje grond kunnen huren voor een relatief klein bedrag en hierop groente kunnen verbouwen. Ook degene die niet in het bezit zijn van een eigen tuin hebben zo de gelegenheid dagelijks in de buitenlucht te zijn, een praatje te maken, hun eigen eten te verbouwen. Het zou naar mijn idee een goed idee zijn om bewoners met een kleine beurs actief te benaderen vanuit de gemeente en hun een stukje tuin aan te bieden en de huur hiervan te betalen.

- *Natuur en recreatie*

Het gebied waar de volkstuinten liggen wordt netjes onderhouden, er staan diverse planten en struiken die een plaats bieden aan een scala aan insecten,

kleine dieren en vogels. Het bebouwen van dit gebied zal naar mijn mening de natuurlijke leefomgeving van genoemde dieren aantasten. Het aansluitende bos is een uniek stukje Noord-Beveland, de volkstuinten vormen een buffer tussen bewoond gebied en dit bos. Als hier gebouwd zou gaan worden is het vermoedelijk nodig om een deel van het bos te kappen om te voorkomen dat er bomen op de woningen gaan vallen. Hiermee zou de natuur weer een stukje minder worden, net zoals de mogelijkheid tot het uitlaten van de hond, het maken van een wandeling en het genieten van de rust.

- *Doorstroom*

Betaalbare levensloopbestendige bouw zal wellicht de doorstroom binnen het dorp wat bevorderen waardoor de jeugd van het dorp de keuze zal kunnen maken tot een nieuw huis of het kopen van het huis van een doorstromer die graag in het dorp wil blijven wonen maar een makkelijk toegankelijke woning zoekt.

- *Betaalbaarheid*

Betaalbaarheid van de woningen is voor een deel afhankelijk van prijzen van grond. Naar mijn mening is het uitgeven van kavels aan bewoners van het dorp i.p.v. aan een projectontwikkelaar een kans om aan betaalbare grond te komen en een eigen woning te bouwen at dan niet met behulp van een zelfgekozen aannemer. De voor bedrijfsbouw bedoelde gronden aan de molenweg worden momenteel aangeboden voor 69 euro per m<sup>2</sup>, ex BTW. Dit is een groot verschil met de prijzen die gerekend zijn voor de projecten aan de Valkreek. Hierin ligt naar mijn mening ruimte om een vriendelijke prijs te vragen voor de grond aan inwoners van Colijnsplaat en een deel van de opbrengst te reserveren voor compensatie van mogelijke schade aan woningen en waardevermindering. Alternatief is dat de gronden verkocht worden via projectontwikkelaars die de genoemde opbrengst als winst kunnen bijschrijven en bijvoorbeeld voorwaarden kunnen hanteren dat een huis alleen via hen gebouwd kan worden tenzij er meer betaald wordt voor de grond.

## VII. Volkstuinvereniging in 't Of

*Brief van 15 april 2022:*

Hierbij willen wij als volkstuinvereniging onze zienswijze/bezwaar indienen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Volkstuincomplex aan de W.J. Klein Wassinkstraat bij het bos in Colijnsplaat. Wij willen hier geen woningbouw, maar dat de volkstuinen op deze plaats behouden blijven. Dit om de hierna beschreven redenen:

1. Behoud van de natuur is van groot belang voor mens en dier, zowel wat betreft de volkstuinen als het bos hierbij.
2. De volkstuinen zorgen voor sociale contacten, hulp aan elkaar (zoals uitwisselen van stekjes), helpt tegen cc.,Lanwheid en is een gezonde bezigheid. Kortom: goed voor de algemene gezondheid (op lichamenlijk, geestelijk en sociaal gebied), leefbaarheid en sociale samenhang in het dorp.
3. De volkstuinen bestaan al zeer lange tijd op deze plaats, zeker al langer dan 25 jaar.
4. Bij eventuele verplaatsing van de volkstuin locatie zullen velen niet mee willen verhuizen en stoppen. Dan is alles weg wat jarenlang opgebouwd is. De meesten hebben bewust gekozen voor een volkstuin op deze locatie.
5. Nu locatie aan rand van dorp/bij huizen, dicht bij woonhuizen van degenen die de volkstuintjes bewerken.
6. Grond is nu na vele jaren geschikt gemaakt voor moestuin, biologisch, door groenbemesting e.d. Dit is een jarenlang proces om het als geschikte grond voor volkstuin te maken en dat is dan in een keer weg. Op een andere locatie duurt het weer jaren om de grond weer op de huidige kwaliteit te krijgen. Mogelijk zit er ook nog gif in de grond van eerder gebruik door boeren. Om biologisch te kunnen telen is een jarenlang proces nodig, wat dan weer van voren af aan moet beginnen.
7. Zware takken en soms ook bomen vallen regelmatig op de volkstuinen. Zolang het volkstuinen zijn richt dit meestal niet zo veel schade aan, maar als hier huizen komen, dan zal de schade groot zijn. Er is ook veel schaduw van het bos, wat voor huizenbezitters een nadeel is. Dit zou betekenen dat het bos daar weg moet.
8. Het is van groot belang voor de natuur dat het bos blijft bestaan! Dus het bos moet blijven en geen huizenbouw. Ook de gemeente heeft in haar beleid staan dat ze een groene leefomgeving met biodiversiteit van groot belang vindt.
9. Volkstuintjes zijn goed voor de natuur, voor de biodiversiteit, meer diverse planten en dieren (o.a. vogels, bijen, enz.)

Zie de beantwoording van zienswijze nummer V.

10. Veel omwonenden willen ook geen bebouwing, maar dat de volkstuintjes blijven.
  11. Bij eventuele verplaatsing van de volkstuinten naar andere locatie, zullen de meesten stoppen, daardoor minder volkstuinten, is nadelig voor de natuur. En vooral ook nadelig voor de leefbaarheid, gezondheid sociale samenhang het dorp.
  12. Bij bebouwing meer lawaai en minder natuur, dieren schrikken hier ook van die in de sloot en het bos leven, zij trekken weg, dus minder natuur/dieren.
  13. De biodiversiteit wat de gemeente in zijn beleid heeft staan, komt hiermee verder onder druk te staan.
  14. De gemeente wil voorbereid zijn op klimaatverandering. Hier kunnen de volkstuinten bij helpen; op het terrein van de volkstuintjes kan na eventuele hevige regenval het overtollige water weg. Ook wordt hier water opgevangen om bij droogte te kunnen gebruiken. Bij bebouwing is er meer wateroverlast voor de omgeving.
  15. De gemeente wil inspelen op trends voedselvoorziening; door volkstuinten kan men meer zelfvoorzienend zijn door zelf groente CI fruit te verbouwen.
  16. De laatste jaren komt er steeds meer aandacht voor een gezonde levensstijl. Ook de volkstuint is goed voor de gezondheid; meer bewegen door werken in de tuin en gezonde voeding met verse groenten en fruit. En niet te vergeten dat dit grote positieve invloed heeft op het psychisch welbevinden en dat wil de gemeente Noord-Beveland toch ook bevorderen.
- Concluderend is het behoud van het volkstuintcomplex aan de W.J. Klein Wassinkstraat bij het bos in Colijnsplaat van groot belang voor de gezondheid van de mens, voor de natuur, de leefbaarheid en sociale samenhang in Colijnsplaat. Wij willen dan ook geen huizenbouw op deze locatie.

### **VIII. Particulier**

*Brief van 20 maart 2022:*

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de inhoud van bovengenoemd plan. Mijn interesse gaat uit naar de bij punt 2.5 genoemde beoogde ontwikkelingen en dan met name naar het project van de volkstuinten aan de W.J. Klein Wassinkstraat. Op dit moment is er hierbij slechts sprake van een wijzigingsbevoegdheid en zijn er geen concrete plannen. Als geen ander bent u op de hoogte van de lange tijdsduur die de procedure tussen plannen en bouwactiviteiten met zich brengt. Tevens bent u bekend met de huidige situatie op de woningmarkt.

Hiernaast speelt nog dat het Ministerie van Volkshuisvesting er inmiddels van overtuigd is dat de vrijblijvendheid bij provincies en gemeenten om te bouwen er van af is. Minister De Jonge denkt eraan de provincies en gemeenten een, volgens de wet toegestane, "aanwijzing" te geven om meer te bouwen. Eind 2022 moet er voor iedere regio duidelijk zijn hoeveel woningen jaarlijks extra gebouwd gaan worden. Tegen deze achtergronden, lijkt het mij zinvol om reeds thans de status van het project volkstuinten op te schalen naar "woongebied" en concrete plannen op te stellen. Deze besluitvorming zal er toe leiden dat ook het belang van de plaatselijke inwoners t.a.v. het beschikbaar komen van voldoende woningen wordt gediend. Belangstelling zal er ongetwijfeld voldoende zijn. Binnen het project volkstuinten ben ik de eigenaar van een perceel. Graag ben ik bereid tot deelname aan bouwactiviteiten bij een positieve besluitvorming.

Zie de beantwoording van zienswijze nummer V.

## IX. Particulier

Brief van 13 april 2022:

Wij zijn het niet eens met de plannen om het bedrijventerrein, welke gelegen is aan o.a. de Molenweg te Colijnsplaat, uit te breiden:

### 1. Grond gebruikt voor productie en niet voor opslag

In uw concept tekent u een tijdelijk vergund gebied in als definitief bedrijfsterrein. U heeft aan het bedrijf Geelhoed betonbewapening enige tijd geleden een tijdelijke vergunning verleend om een stuk agrarische grond te gebruiken voor opslag. Wij zijn in het bezit van de correspondentie hierover, aangezien wij dit van u hebben ontvangen middels een WOB verzoek. Een deel van dit tijdelijk vergund stukje grond wordt echter niet gebruikt voor opslag maar voor productie. Wij zijn het er niet mee eens dat dit tijdelijke vergunde gebied definitief bij het bedrijfsterrein wordt betrokken en daarmee het bedrijfsterrein in omvang groeit.

Opmerking vooraf: Voor een goed beeld van de situatie van Geelhoed Betonwapening verwijzen wij naar de twee grotere afbeeldingen na punt 6.

1. Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Rondom Colijnsplaat vastgesteld. In de visie is een 'duurzaam ruimtelijk structuurbeeld' voor Colijnsplaat vastgelegd. Het gebied tussen de Oost-Zeedijk en de Havelaarstraat is aangeduid als zone voor bedrijvigheid (zie onderstaand kaartje). Het bestemmingsplan sluit aan bij dit beleid.

De uitbreiding van het bedrijventerrein is ook opgenomen in het Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden 2021-2030.





2. *Onevenredige geluidsoverlast*

De stavencarroussel die in de openlucht op dit tijdelijk vergunde stukje perceel is neergezet en de heftrucks die continu heen en weer rijden geven dermate veel overlast dat wij niet meer kunnen spreken van een gezond woon en leefklimaat. Nadat u deze vergunning heeft verleend is er ondraaglijke en onacceptabele geluidsoverlast ontstaan bij de omwonenden. Hierover is geklaagd en zijn er procedures gestart om de geluidsoverlast te stoppen. Het bedrijf van Geelhoed wat momenteel de overlast veroorzaakt behoort derhalve niet thuis op dit bedrijfsterrein.

3. *Geelhoed valt niet in milieucategorie 3.2*

Het bedrijfsterrein valt in milieucategorie 3.2 en het bedrijf van Geelhoed in 4.2. Een betonbewapeningsbedrijf van die omvang welke produceert in de openlucht behoort niet thuis op een bedrijfsterrein zo dicht bij woningen van burgers die notabene in een rustige landelijke woonomgeving wonen. U als gemeente heeft een hele passage geschreven in het concept bestemmingsplan om het bedrijfje passend te maken, wat is dit voor beleid? Dagelijks worden wij (de omwonenden) geconfronteerd met ernstige geluidsoverlast. En wij willen derhalve geen uitbreiding van het bedrijfssterrein. Dat betekent dat wij ook tegen uitbreiding zijn betreffende het stuk achter Oostzeedijk 9b.

2. Er zijn inmiddels maatregelen genomen tegen de geluidsoverlast. Er is onder andere een geluidsscherm geplaatst voor het stavencarroussel. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de wettelijke geluidnormen wordt voldaan. In overleg met de ondernemer onderzoeken wij de mogelijkheden voor aanvullende geluidreducerende maatregelen.

3. Om hinder te voorkomen wordt in Nederland de systematiek van 'milieuzonering' toegepast. Dat houdt in dat er afstand wordt aangehouden tussen bedrijven en woongebieden. Naarmate bedrijven meer hinder veroorzaken, wordt een grotere afstand aangehouden. De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" is hierbij een belangrijk standaardwerk. Deze publicatie geeft voor vele bedrijfstakken aan welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing passend zijn. Op basis daarvan zijn deze bedrijfstakken ingedeeld in categorieën. Bedrijven in bijvoorbeeld categorie 3.2 zijn toelaatbaar op een afstand van 100 meter tot woonbebouwing. Wel moet bedacht worden dat het gaat om *richtafstanden* en dat er per bedrijfstak is uitgegaan van een *gemiddeld* bedrijf. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er van een andere afstand uitgegaan kan of moet worden. Als de richtafstanden niet haalbaar zijn, kan in het spoor van de milieuvergunning maatwerk worden geleverd. De richtafstanden gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één correctiestap verkleind worden. Wij beschouwen de Havelaarstraat als een rustige woonwijk. In de toelichting van het ontwerp-

bestemmingsplan is de Havelaarstraat ten onrechte aangemerkt als gemengd gebied. Dit zal worden gecorrigeerd. De afstand van het bedrijventerrein tot de woningen aan de Havelaarstraat bedraagt meer dan 130 meter, dus dit voldoet aan de richtafstand van 100 meter voor bedrijven in categorie 3.2.

Volgens het geldende bestemmingsplan uit 2008 zijn ter plaatse zowel bedrijven in categorie 3.2 toegestaan als een machinefabriek/constructiewerkplaats (zonder maximale categorie). Het bedrijf Geelhoed Betonwapening past grotendeels binnen het geldende bestemmingsplan. Op het achterste deel van het terrein, dat een agrarische bestemming heeft, is de opslag van materialen toegestaan op grond van een omgevingsvergunning van 25 juni 2019. Het laatstgenoemde terreingedeelte krijgt een bedrijfsbestemming in het nieuwe bestemmingsplan. De opmerking dat het bedrijf van Geelhoed in categorie 4.2 valt, is niet juist. Er vinden in principe geen constructiewerkzaamheden plaats in de open lucht. Het buitenterrein wordt gebruikt voor opslag van materialen.

Het is niet gewenst dat zich hier nieuwe bedrijven vestigen in een hogere categorie dan 3.2. Daarom zullen we de specificatie “machinefabriek/constructiewerkplaats” laten vervallen. Een machinefabriek of constructiewerkplaats van categorie 3.2 blijft wel mogelijk, maar de zwaardere vormen zijn dan uitgesloten. De activiteiten van Geelhoed Betonwapening kunnen gewoon worden voortgezet.

Ten aanzien van de geluidemissie vanwege Geelhoed Betonwapening is het volgende van belang. Het college heeft aan de hand van het geluidsonderzoek d.d. 22 juli 2021 'Akoestisch Onderzoek Industrielawaai' beoordeeld of er sprake is van een overtreding van geluid-

4. *Onvoldoende handhaving en geen overleg met omwonenden*

De gemeente is niet genegen om overlast te bestrijden of handhavend op te treden tegen misstanden en heeft overduidelijk laten zien dat ze niet actief betrokken zijn bij de burger als deze klagen over overlast en misstanden aan de kaak stellen. Je zou bijna denken dat de gemeente een aandeel heeft in het laten bestaan van dergelijke misstanden. De gemeentelijke ambtenaren hebben zelfs niet de moeite genomen om met de burgers in kwestie te spreken. Of om de overlast in levende lijve te ondervinden. Dus wij zijn tegen elke vorm van uitbreiding op dit bedrijfsterrein. We wensen in rust te wonen in de overduidelijke rustige landelijke woonomgeving en niet dagelijks te worden geconfronteerd met geluidsoverlast van bedrijfjes die er niet horen, mogen en kunnen zitten, maar blijkbaar door 4 mensen in het bestuur van het college van B&W gedoogd worden.

normen ter plaatse van de woningen aan de Havelaarstraat. Er is in het kader van dat geluidsonderzoek op 9 juni 2021 onderzocht welke geluidbelasting er plaatsvindt bij de woningen door op die locaties metingen uit te voeren. Er is volgens dat onderzoek geen sprake van een overtreding van geluidnormen ter plaatse van die woningen en er bestaat ook geen aanleiding om aan de uitkomsten te twijfelen.

Overigens is het terrein van Geelhoed Betonwapening landschappelijk goed ingepast met een robuuste opgaande beplanting.

De uitbreiding van Oost-Zeedijk 9b past in de Visie Rondom Colijnsplaat, zoals verwoord onder punt 1. De afstand tot de woningen aan de Havelaarstraat bedraagt maar liefst 170 meter. Ter plaatse is maximaal categorie 2 toegestaan, dus van overlast kan absoluut geen sprake zijn.

4. Deze aantijgingen zijn niet terecht. Het college heeft wel degelijk actie ondernomen om de overlast te bestrijden.

5. *Waardevermindering woning*

Ook vrezen wij voor een behoorlijke waardevermindering van onze woningen als deze ineens grenzen aan een veel groter bedrijfsterrein waar allerlei bedrijven worden toegelaten die er niet horen te zitten en niet voldoen aan de wettelijke VNG eisen maar tot een veel hogere categorie behoren. Als de gemeente toch doorzet dan zullen wij, als omwonenden, planschade eisen om de waardevermindering te compenseren.

6. *Alternatieven onvoldoende onderzocht*

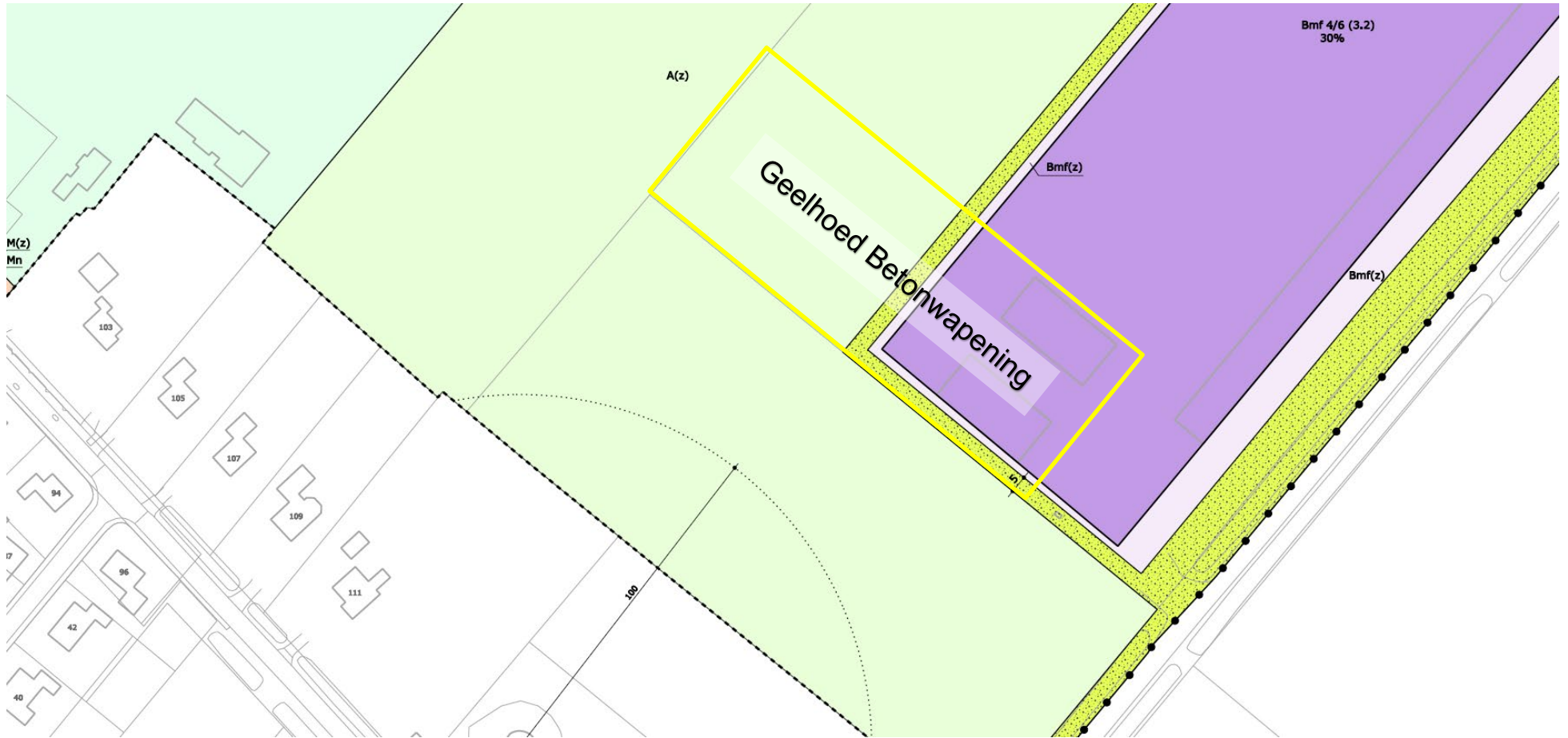
Alternatieve locaties zijn voorhanden maar onvoldoende onderzocht en meegewogen. Deze alternatieven zijn minder belastend. We stellen derhalve voor om het bedrijf Geelhoed Betonbewapening Projects te herlokaliseren.

5. Dat de waarde van onroerende zaken daalt door een ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk. In welke mate dat plaatsvindt is afhankelijk van vele aspecten. Op voorhand kan niet worden gesteld dat door de uitbreiding van het bedrijventerrein een waardedaling zal optreden. Eventuele planschade is pas aan de orde als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Op dat moment kan een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend.

6. Aangezien het bedrijf voldoet aan de geldende milieunormen, zien wij geen aanleiding om het bedrijf te verplaatsen.



*Luchtfoto Geelhoed Betonwapening*



*Bestemmingsplan Bebouwde kom Colijnsplaat 2008*

## **X. Particulier**

*Brief van 18 april 2022:*

Wij zijn het niet eens met de plannen om het bedrijventerrein, welke gelegen is aan o.a. de Molenweg te Colijnsplaat, uit te breiden:

### *1. Grond gebruikt voor productie en niet voor opslag*

In uw ontwerp tekent u een tijdelijk vergund gebied in als definitief bedrijfsterrein. U heeft aan het bedrijf Geelhoed betonbewapening enige tijd geleden een tijdelijke vergunning verleend om een stuk agrarische grond te gebruiken voor opslag. Wij zijn in het bezit van de correspondentie hierover (verkregen middels een WOB verzoek). Een deel van dit tijdelijk vergund stukje grond wordt echter niet gebruikt voor opslag maar voor productie.

### *2. Onevenredige geluidsoverlast*

De stavencarrousel die in de openlucht (momenteel deels op dit stukje tijdelijk voor opslag vergunde perceel) is neergezet en de heftrucks die continu heen en weer rijden geven dermate veel overlast dat wij niet meer kunnen spreken van een gezond woon en leefklimaat. Hierover is geklaagd en zijn er procedures gestart om de geluidsoverlast te stoppen. Het bedrijf Geelhoed, wat de overlast veroorzaakt is niet passend en ook niet passend te maken op dit bedrijfsterrein.

### *3. Geelhoed valt niet in milieucategorie 3.2 en is tevens niet te beschouwen als een specifiek aangewezen machinefabriek danwel constructiewerkplaats!*

Het bedrijf van Geelhoed valt in milieucategorie in 4.2! Een dergelijk betonbewapeningsbedrijf welke produceert in de open lucht is te beschouwen als zware industrie en hoort niet thuis op het bedrijventerrein Molenweg (dichtbij woningen van de burgers aan de Havelaarstraat die in een als zodanig getypeerde rustige landelijke woonomgeving wonen.)

U als gemeente heeft een hele passage geschreven in het ontwerpbestemmingsplan om het bedrijf Geelhoed passend te maken, dit is onbehoorlijk, onbegrijpelijk, onwenselijk en gebaseerd op en onderbouwd met onjuiste feiten en rapporten.

Dagelijks worden wij (de omwonenden) geconfronteerd met ernstige geluidsoverlast. Wij willen derhalve geen uitbreiding van het bedrijfsterrein. Dat betekent dat wij ook tegen uitbreiding zijn met betrekking tot het stuk achter Oostzeedijk 9b!

Wij wensen geen enkele uitbreiding van dit bedrijventerrein op welk wijze dan ook!

Zie de beantwoording van zienswijze nummer IX.

4. *Onvoldoende handhaving en geen overleg met omwonenden*

De gemeente is niet genegen om overlast te bestrijden of handhavend op te treden tegen misstanden en heeft overduidelijk laten zien dat ze zich niet betrokken voelt bij de burgers wanneer deze herhaaldelijk aangeven ernstige overlast te ervaren.

De gemeentelijke ambtenaren hebben zelfs niet de moeite genomen om met de burgers in kwestie te spreken of om de gemelde overlast in levende lijve te ervaren.

Dit maakt dat wij tegen elke vorm van uitbreiding van dit bedrijfsterrein zijn. We wensen in rust te wonen in een rustige landelijke woonomgeving en niet dagelijks te worden geconfronteerd met geluidsoverlast van bedrijven die er niet thuis horen en die er niet mogen zitten, maar blijkbaar om onverklaarbare redenen door het bestuur van het college van B&W gedoogd worden.

5. *Waardevermindering woning*

Daarnaast vrezen wij voor een behoorlijke waardevermindering van onze woningen als deze in de nabijheid zijn van een veel groter bedrijfsterrein en waar bovendien allerlei bedrijven worden toegelaten die er niet horen te zitten en niet voldoen aan de wettelijke VNG eisen maar tot een veel hogere categorie behoren. Als de gemeente ondanks alle zwaarwegende bezwaren toch kans ziet deze plannen door te drukken dan zullen wij, als omwonenden, zeker planschade eisen om de waardevermindering te compenseren.

6. *Alternatieven onvoldoende onderzocht*

Alternatieve locaties zijn onvoldoende onderzocht en meegewogen. Er zijn voldoende mogelijkheden tot alternatieven die niet belastend zijn voor de inwoners.



## **XI. Particulier**

*Brief van 15 april 2022:*

Hierbij wil ik mijn bezwaar kenbaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan waarin onder meer wijzigingen/uitbreiding van het industrieterrein (met daarop onder meer Geelhoed Betonwapening ) aan de Molenweg 1 te Colijnsplaat zijn opgenomen.

Het bedrijf Geelhoed produceert daar in de open lucht, als ook in de 2 plaatstalen hutten met de grote open schuifdeuren aan de voor en achterzijde van 5 meter hoog en 5 meter breed.

We ervaren nu al tot 6 dagen in de week ernstige hinder van plotselinge harde klappen van staal op staal, schuiven van wapening netten over de stenen, heftrucks die met volkern banden over straatklinkers rijden, ondanks de toegezegde en uitgevoerde geluidsbeperkende maatregelen.

Het landelijke karakter van het dorp Colijnsplaat en dan zeker ook het gebied rondom De Oude Molen (minder dan 150 meter van het gewraakte industrieterrein), met authentieke kenmerken van ons mooie Zeeuwse Landschap dient in ieder geval te worden beschermd en waar mogelijk zelfs worden uitgebreid.

Graag wijzigingen/uitbreiding hieromtrent **niet** goedkeuren, ik ben eventueel bereid mijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Zie de beantwoording van zienswijze nummer IX.

## **XII. ZLTO Advies namens particulier**

*Brief van 16 maart 2022:*

De zienswijze heeft betrekking op de locatie gelegen aan de Ringweg tussen de huisnummers 78 en 80 te Colijnsplaat. De locatie heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en een klein gedeelte 'Bedrijf' gekregen. Op de locatie worden echter geen agrarische activiteiten uitgevoerd. Op de locatie is een woning en een tweetal bedrijfsgebouwen aanwezig. De loods direct aan de straatzijde wordt gebruikt voor stalling van machines. De tweede loods wordt gebruikt voor een bedrijf gericht op het installeren van alternatieve brandstofsyste­men. Daarnaast ligt een groot deel van het perceel achter de loods braak. Gezien de activiteiten die op de locatie worden uitgevoerd, stalling van machines en een werkplaats, is de agrarische bestemming niet passend. Daarbij is de locatie midden in de bebouwde kom omringd door woonbestemmingen waardoor een eventuele ontwikkeling van agrarische activiteiten niet wenselijk is. Onze cliënten zouden graag zien dat de locatie een passende bestemming krijgt in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor hebben ze het volgende voor ogen.

### Beoogde situatie

In de beoogde situatie krijgt het voorste deel van de locatie de bestemming bedrijf, de aanwezige bedrijfsloods op de locatie wordt gebruikt voor statische opslag met maximaal milieucategorie 1. De tweede loods is al bestemd voor een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2. Op het achterliggende perceel wordt een woonbestemming beoogd. Hier zal een nieuw te bouwen schuurwoning gerealiseerd worden. Het achterste deel van het perceel zal de bestemming 'Groen' krijgen en zal in de beoogde situatie dienstdoen als tuin. In onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.

In de huidige situatie is er reeds sprake van een vergund bedrijf in het installeren van alternatieve brandstofsyste­men. Deze functie is kleinschalig. De loods die voor de opslag wordt gebruikt heeft een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. Er worden met name landbouwmachines gestald, de machines worden enkel in het oogstseizoen gebruikt. Gezien de geringe oppervlakte en aard van de opslagactiviteiten kan het bedrijf ingeschaald worden in milieucategorie 1. De activiteit heeft geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Gelet op de ligging en omvang van het perceel is het inderdaad niet geschikt voor agrarische activiteiten.

Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het bouwen van een woning op dit ruime perceel, mits rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden:

1. Er dient tenminste 3 meter afstand te worden aangehouden tot aangrenzende percelen.
2. De aanleg van de landschapstuin dient te worden geborgd via een voorwaardelijke verplichting en via een privaatrechtelijke overeenkomst.
3. Er dient een overeenkomst te worden afgesloten om afspraken vast te leggen over civieltechnische aspecten, kostenverhaal en planschade.

Conform het verzoek van indiener zal de agrarische bestemming van de voorste schuur worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming met milieucategorie 1. De tweede loods behoudt de bedrijfsbestemming met milieucategorie 2. Op het achterliggende perceel wordt een woonbestemming opgenomen. Het achterste deel van het perceel zal de bestemming 'Groen' krijgen. Een en ander met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden.

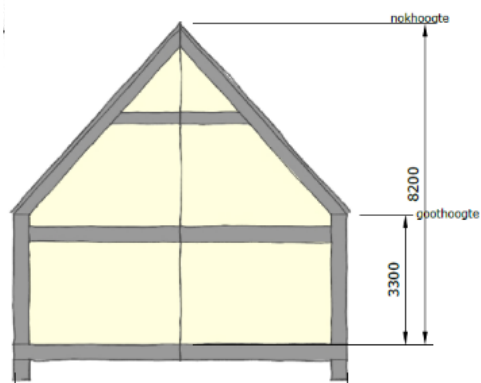
In overleg met indiener is de situering van de woning iets verschoven, om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden (zie onderstaand kaartje).



In de beoogde situatie wordt achter de bedrijfsbestemming een woonbestemming gerealiseerd. Er zal een nieuwe woning worden gerealiseerd in de vorm van een schuurwoning. In onderstaande schets is de beoogde indeling van de locatie weergegeven. Rondom de nieuwe woning zal een ruime tuin gerealiseerd worden waarin ook plaats is voor hoogstamfruitboomgaarden. Hierdoor krijgt de woning een landelijke uitstraling ondanks dat deze midden in de bebouwde kom is gelegen.

Gezien het feit dat de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom is het nagenoeg onmogelijk om op het perceel agrarische activiteiten uit te oefenen. Bij alle vormen van agrarische exploitatie komt de eigenaar in de knel met geurcirkels, spuitvrijzones enz. Doordat het perceel onbruikbaar is voor agrarische doeleinden ligt verloedering op de loer. De huidige bestemmingsplanwijziging bleef een uitgelezen kans om de locatie anders te bestemmen. Door de locatie grotendeels om te zetten naar wonen is er een mogelijkheid tot het oprichten van 1 extra woning binnen een dorpskern. De woning zal omgeven worden door groen, dit komt het woon- en leefklimaat van het dorp ten goede.

Met alle omwonenden is reeds overleg geweest over het plan. De omwonenden geven bijna allemaal aan er geen probleem mee te hebben dat er een woning wordt opgericht. Het vrije uitzicht van geen enkele woning wordt geschaad. De meest bewoners hebben zelf al hoog opgaande begroeiing in hun achtertuin staan waardoor er in de huidige situatie al geen spraken is van vrij uitzicht. Daarnaast is het ook de vraag of het argument 'vrij uitzicht' een goede motivering is om een initiatief af te wijzen. Namens onze client vragen we u om het bestemmingsplan aan te passen zodat de locatie aan de Ringweg 78-80 een passende bestemming krijgt.



### **XIII. DAS Rechtsbijstand namens particulier**

*Brief van 19 april 2022:*

Client is het niet eens met de bestemming 'Woongebied-1' op de locatie aan de Valkreek direct achter zijn perceel om de volgende redenen:

**1. Locatie onwenselijk**

De locatie waarop de bestemming Woongebied — 1' is voorzien ligt aan de rand van de zone beschermd dorpsgezicht en in de vrijwaringszone molenbiotoop. Ook ligt de locatie in de beschermingszone (afwegingszone) van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ) langs de Valkreek. Het mogelijk maken van woningbouw kan deze waarden aantasten. Om dit te voorkomen zou geen woningbouw mogelijk gemaakt moeten worden op deze locatie maar zou voor dit doel een andere, betere locatie gezocht dienen te worden.

**2. Geen borging rietzone in ontwerpplan**

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat er geen negatieve effecten op het NNZ te verwachten zijn indien maatregelen worden getroffen om het hemelwater ter plaatse niet af te koppelen op de watergang en om de natuurlijke oevers in stand te laten. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 16.4.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geborgd wordt dat het hemelwater niet afgekoppeld wordt op de watergang. Echter is in het ontwerpplan niet geborgd dat de natuurlijke oevers in stand blijven. Client verzoekt daarom in het bestemmingsplan deze bescherming van de natuurlijke oevers te borgen.

**3. Locatie niet geschikt voor woningbouw**

Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de locatie ten noorden van de supermarkt een gebied betreft met een hoog inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Dat wordt veroorzaakt door het ontbreken van infiltratiemogelijkheden en de relatief matig tot sterke zettingsgevoeligheid van de ondergrond en de waterhuishouding waardoor het gebied wordt aangemerkt als minder geschikt voor stedelijk gebied. Het gebied is daarmee extra kwetsbaar in gevallen van extreme neerslag en komt dan onder water te staan. Er zijn daarom voor stedelijke uitbreidingen maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Het gevolg hiervan zal zeker zijn dat de ontwikkeling veel hogere kosten met zich meebrengt dan ontwikkeling elders. De aanwijzing van deze locatie voor woningbouw is daarom niet wenselijk.

1. De bouwlocatie was al opgenomen in de Visie Rondom Colijnsplaat. De reden hiervan hebben we verwoord bij de beantwoording van zienswijze II onder punt 5. De locatie ligt niet in het beschermd dorpsgezicht. Het plan voldoet aan de eisen voor de molenbiotoop, door het hanteren van een beperkte bouwhoogte. Uit de natuurtoets blijkt dat er geen negatieve effecten zijn.
2. In het nieuwe bestemmingsplan is de oever expliciet bestemd tot "Natuur". Hierop zijn de regels van artikel 11 van toepassing.
3. Het terrein is opgehoogd in het kader van de realisatie van het fietspad en de SPAR. Daarmee is het terrein geschikt voor woningbouw.

#### 4. *Woningbouw niet noodzakelijk*

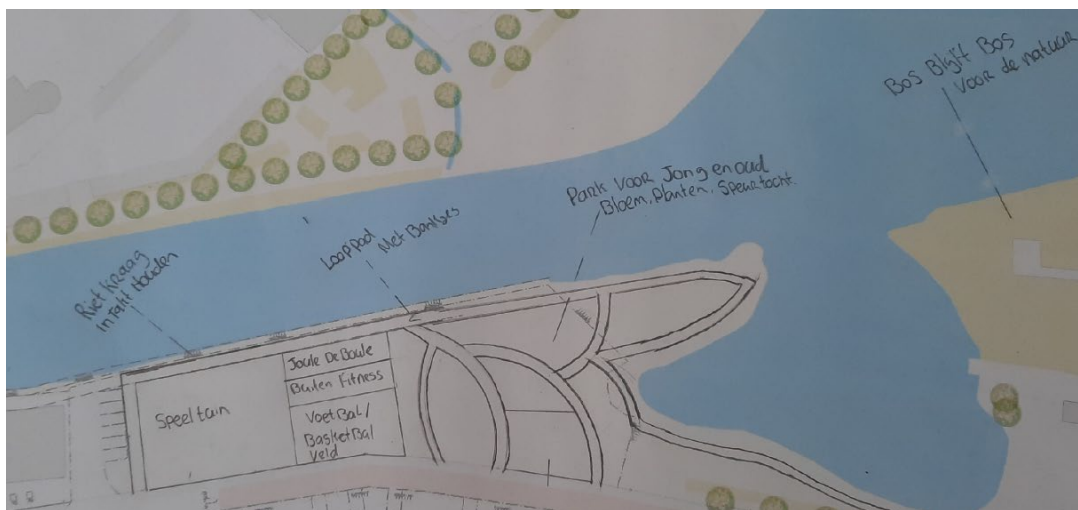
Client stelt zich op het standpunt dat de bouw van zes seniorenwoningen niet noodzakelijk is. Er is immers al veel leegstand in het dorp. De eerder gerealiseerde (senioren)woningen aan de Oude Haven 1-24 hebben naast een woonbestemming ook een recreatiebestemming gekregen. Dit is gebeurd omdat er niet genoeg kopers bleken te zijn voor de woningen. Bovendien biedt dit ontwerpbestemmingsplan voldoende andere mogelijkheden voor nieuwe woningen om daarmee in de woonbehoefte van Colijnsplaat te voorzien. Vanwege het mogelijk maken van woningbouw in het plan zou er compensatie moeten komen in de vorm van natuur. Het gebied ten noorden van de supermarkt zou daarom de bestemming Natuur dienen te krijgen.

#### 5. *Ontwikkeling is niet conserverend van aard*

In de toelichting staat dat het ontwerpbestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Echter de ontwikkeling van woningen past niet bij dit conserverende karakter.

#### 6. *Alternatief plan*

Client heeft zelf een alternatief plan ontworpen voor het gebied (zie hieronder). Dit plan is door hem gepresenteerd tijdens de inloopavond op 29 maart 2022. Client verzoekt het bestemmingsplan in zoverre te wijzigen dat zijn alternatieve plan in de plaats komt van de voorziene woningbouw.



4. Er staan tegenwoordig slechts enkele woningen te koop in Colijnsplaat. De suggestie dat er niet genoeg animo was voor permanente bewoning aan de Oude Haven, is onjuist.

5. In de toelichting is duidelijk aangegeven dat het bestemmingsplan *grotendeels* conserverend van aard is.

6. Wij hebben in het bestemmingsplan al expliciet ruimte gereserveerd voor een park annex speelweide aan de Valkreek. De ideeën hiervoor waren al opgenomen in de Visie Rondom Colijnsplaat.

*Nota Bene: zie de noot van B&W bij zienswijze XIV.*

#### **XIV. Werkgroep Dorpspark**

*Brief van 19 april 2022 (inclusief petitie en handtekeningenlijst):*

De werkgroep Dorpspark is tegen de bestemming Woongebied-1 aan de Valkreek. De werkgroep is zich bewust van de woningnood en is ook niet tegen nieuwbouw, maar wil geen bebouwing op deze lokatie. De werkgroep wil dat de Valle voor iedereen toegankelijk blijft en ziet op deze plek liever een dorpspark ontstaan. Een plek waar iedereen uit het dorp terecht kan. Over de precieze invulling van het dorpspark kunnen de inwoners van Colijnsplaat zelf mee denken.

#### Onderbouwing

1. Er zijn voldoende andere lokaties voor nieuwbouw. In het ontwerpbestemmingsplan worden in totaal 41 nieuwe woningen genoemd. Daarnaast lobbyt de gemeente bij de provincie om woningbouw aan de Molenweg gerealiseerd te krijgen. Met name deze laatste lokatie biedt meer dan genoeg ruimte om aan alle woningvraag te voldoen. We dringen er dan ook bij de gemeente op aan om alle zeilen bij te zetten dit plan te realiseren. De werkgroep staat daarnaast wel open voor de bouw van tiny houses aan de noordzijde van de Valkreek. De tiny houses zouden mooi ingepast kunnen worden in de omgeving. Een bijkomend voordeel is dat tiny houses voor meerdere doelgroepen geschikt zijn: voor starters, voor 1 of 2 persoonshuishoudens die bewust kiezen voor een tiny house, en als levensloopbestendige woning. Door tiny houses in dit bestemmingsplan te schrappen, loopt de gemeente achter de feiten aan. Tiny houses zijn duurzaam en hebben een kleine ecologische voetafdruk. Daarnaast dragen tiny houses bij aan de diversiteit van het woningaanbod en speelt het in op de veranderende gezinssamenstellingen van deze tijd.
2. De werkgroep onderkent de woningnood die inmiddels ook in Colijnsplaat speelt. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente bijna elk onbenut plekje in het dorp weten aan te wijzen en er een woonbestemming aan toegekend. Waarvoor hulde. Maar er moet binnen de bebouwde kom ook ruimte zijn voor groen en natuur. Want naast voldoende woonruimte is ook de leefbaarheid in het dorp van belang. De corona-pandemie van de afgelopen twee jaar heeft meer dan duidelijk gemaakt dat voldoende groene buitenruimte onontbeerlijk is. Daarnaast viel het gebrek aan sociale contacten veel mensen zwaar. Een dorpspark zorgt voor groen en biedt een ontmoetingsplek.

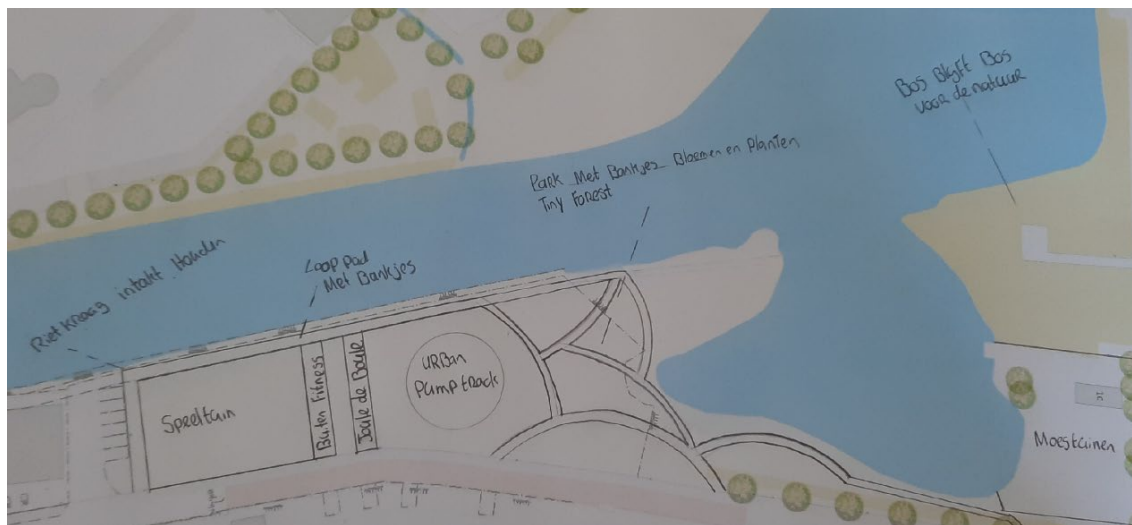
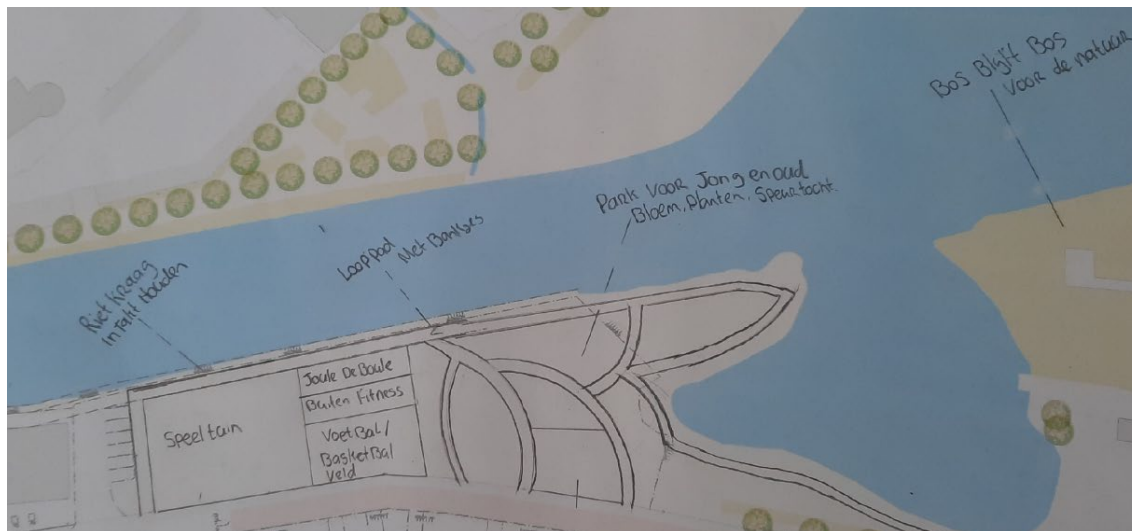
1. Deze bouwlocatie was al opgenomen in de Visie Rondom Colijnsplaat. De reden hiervan hebben we verwoord bij de beantwoording van zienswijze II onder punt 5.  
Vanuit meerdere hoeken kwamen er bezwaren tegen de beoogde locatie voor tiny houses aan de Valkreek.
2. Wij hebben in het bestemmingsplan al expliciet ruimte gereserveerd voor een park annex speelweide aan de Valkreek. De ideeën hiervoor waren al opgenomen in de Visie Rondom Colijnsplaat.

- |  |   |
|--|---|
| <p>3. De Valkreek (Valle) is een natuurgebied en moet als zodanig behouden blijven. Het siert de gemeente dat ze voorzichtig te werk gaat bij de bouwplannen aan de Valkreek, echter de grenzen van het toelaatbare zijn hier duidelijk opgezocht. De werkgroep is van mening dat een meer geleidelijke overgang tussen het natuurgebied Valkreek en de bebouwde kom beter op zijn plaats is. In het geldende bestemmingsplan zegt de gemeente nog over de Valkreek (p. 33):</p> <p><i>“Ook deze historische waterloop is een natuurlijke drager van het dorp. Deze waterloop wordt begeleid door natuurlijke oevers en een bosrand in het zuiden van het dorp, wat het aanzicht en de kwaliteit van deze waterloop versterkt.”</i> En (p. 45): <i>“Dit natuurlijk historische kreekgebied geeft de westzijde van de kern een karakteristieke begrenzing met het open landschap. De oever, begroeid met riet, zorgt voor een natuurlijke landelijke uitstraling en waarborgt een zachte dorpsovergang van bebouwd naar onbebouwd gebied. Met name vanaf de Colijnsplaatseweg en de Westzeedijk is het zicht op de kreek zeer waardevol.”</i></p> <p>Door de woningbouw aan de Meestoof is de Valle in dat gedeelte al aan het zicht onttrokken. De geplande bebouwing heeft straks als gevolg dat de Valle alleen nog maar vanaf de westzijde toegankelijk blijft. Het zicht vanaf de Westzeedijk wordt door de nieuwbouw ook ernstig belemmerd.</p> <p>4. De molen Nooitgedacht ligt in een molenbeschermingszone. Een van de doelen van deze zone is het zicht op de molen te waarborgen. De werkgroep is bang dat het zicht op de molen belemmerd wordt door de bouw van de woningen aan de Valkreek.</p> <p>5. Bij de beantwoording van de inspraakreacties op het concept bestemmingsplan geeft de gemeente de volgende reactie op de zienswijze van de Stichting tot Behoud en Ontwikkeling van Colijnsplaat en het Buitengebied met betrekking tot het benutten van de Valkreek: <i>“Het heeft de gemeente veel inspanning gekost om de aanwezige bedrijven en particuliere bouwsels te saneren. Logischerwijs zijn er kostendragers nodig voor een dergelijke ingrijpende operatie.”</i></p> <p>De werkgroep vindt het een vreemde redenering dat die investering terug verdiend moet worden met woningbouw. We begrijpen dat de gemeente geen onbegrensde</p> | <p>3. De Valkreek is bestemd tot Natuur en blijft ook behouden als natuurgebied. In het vorige bestemmingsplan had de kreek slechts de bestemming ‘Water’, waarmee de natuurwaarden niet beschermd waren.</p> <p>Dat de nieuwbouw het zicht vanaf de West-Zeedijk ernstig belemmert, is een misvatting. Het zicht vanaf de West-Zeedijk is juist verbeterd, door het saneren van een reeks vervallen bouwsels.</p> <p>Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze II onder punt 5.</p> <p>4. Het bouwen van woningen achter de SPAR moet in perspectief worden gezien. Tot voor kort was het gebied achter het garagebedrijf niet toegankelijk. Dankzij de aanleg van het fietspad is er vanaf die zijde zicht gekomen op de molen. Het plan voor het fietspad stond echter niet op zichzelf. Het totaalplaatje omvatte ook woningbouw. Dit is in voorgaande jaren duidelijk gecommuniceerd.</p> <p>5. Juist omdat de gemeente geen onbegrensde financiële middelen heeft, moet zij er zorgvuldig mee omgaan. Dorpsvernieuwingsprojecten vereisen grote investeringen. Bij dergelijke projecten is het gebruikelijk om de kosten zoveel mogelijk te dekken of compenseren door het ontwikkelen van kostendragers, met name woningbouw. Zonder die terugverdienmaatregelen zouden de investeringen onevenredig zwaar drukken op de</p> |
|--|---|



<p>financiële middelen heeft, maar het verbeteren van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp zullen ook investeringen vergen die niet direct financieel terug verdiend kunnen worden.</p> <p>6. Verder meldt het bestemmingsplan (p. 55):  <i>“De woningen worden gebouwd in een gebied met een hoog inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling (...). Dit betekent dat het gebied (extra) kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. In het watergebiedsplan (2008), staat beschreven dat het aangegeven perceel bij heftige regenval (1:25 jaar) onder water komt te staan. Voor stedelijke uitbreidingen zijn maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.”</i> De werkgroep begrijpt niet dat de gemeente desondanks toch kiest voor woningbouw op de deze locatie, gezien het saneren van het gebied al zo veel inspanning heeft gekost.</p> <p>7. De werkgroep heeft ook bezwaar tegen de mogelijkheid om bed &amp; breakfast toe te staan bij de bebouwing aan de Valkreek en vreest een nieuw “Aedes Maritima” debacle. Woningen die door de kosten die de bouw met zich meebrengen (zie vorig punt) zo duur worden dat er geen interesse in is en uiteindelijk als toch als recreatiewoning gebruikt worden.</p> <p>8. Tot slot wil de werkgroep erop wijzen dat er in het dorp een aantal panden onbewoond lijken en verzoeken we de gemeente te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om ook deze woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden. Wellicht kan een eenvoudig open gesprek met de eigenaren ze net dat zetje geven om iets met deze panden te doen en verdere verpaupering tegengaan. Misschien niet direct een taak voor de gemeente, maar de werkgroep denkt graag mee.</p> <p><u>Draagvlak</u></p> <p>9. De werkgroep heeft via social media een oproep gedaan wat de bewoners van Colijnsplaat op deze plek graag willen zien. Daar kwamen reacties op als: een speeltuin, een skatepark, een plek voor buiten fitness, een jeu de boulesbaan, een gemeenschappelijke tuin, een loslooplek voor honden. Het dorpspark zou ook voor educatieve doeleinden gebruikt kunnen worden. Hiervan is een schets gemaakt (zie hieronder).</p> <p>10. Daarnaast heeft de werkgroep de afgelopen weken via een online petitie en via deur aan deur gesprekken in enkele straten bewoners gevraagd of ze het plan van een dorpspark ondersteunen. Een kopie van deze handtekeningenactie is bijgevoegd. De</p>	<p>gemeentebegroting. Dat zou uiteindelijk leiden tot grote lastenverhogingen voor de burger.</p> <p>6. Het terrein is opgehoogd in het kader van de realisatie van het fietspad en de SPAR. Daarmee is het terrein geschikt voor woningbouw.</p> <p>7. We zullen de mogelijkheid voor bed&amp;breakfast op deze locatie schrappen.</p> <p>8. We zijn al geruime tijd in overleg met de betreffende eigenaren, maar onze inspanningen hebben nog niet het gewenste resultaat gehad.</p> <p>9. Zoals wij onder punt 2 hebben aangegeven, hebben we aan de Valkreek ruimte gereserveerd voor een park annex speelweide. We zullen de suggesties van de werkgroep meenemen bij de verdere uitwerking van het plan voor de speelweide.</p> <p>10. De handtekeningen die later zijn verzameld, kunnen overhandigd worden aan de gemeente. Ze vormen dan echter geen onderdeel van de formele zienswijze van</p>
---	--

werkgroep is voornemens door te gaan met de deur aan deur gesprekken en verzoekt of de handtekeningen die na vandaag worden verzameld op een later tijdstip aan de gemeente overhandigd kunnen worden.



de werkgroep. De termijn voor het indienen van zienswijzen is immers afgelopen.

*Noot van B&W:*

*Met de vertegenwoordigers van de Werkgroep Dorpspark hebben we twee maal constructief overleg gehad naar aanleiding van hun zienswijze. We hebben de vraag voorgelegd of een compromis met bijvoorbeeld drie woningen eventueel bespreekbaar zou zijn. De werkgroep heeft daarop aangegeven dat ze bij voorkeur helemaal geen woningbouw zien op deze locatie, maar dat ze eventueel wel ruimte willen bieden voor twee woningen in combinatie met een dorpspark. Daarbij zou één woning direct achter de SPAR gesitueerd moeten worden, vervolgens daarop aansluitend het dorpspark, en aan de noordzijde daarvan de andere woning.*

*We hebben het laatstgenoemde voorstel voorgelegd aan de initiatiefnemer van de beoogde woningbouw. Deze heeft aangegeven dat dit geen reëel alternatief is, omdat de ontwikkelkosten dan te hoog worden aangezien alle kosten dan drukken op slechts twee woningen. Investeren in flexwoningen voor de verhuur is ook geen alternatief.*

*Wij concluderen dat een compromis niet haalbaar is. Hoewel wij het standpunt van de Werkgroep Dorpspark respecteren, heeft het onze voorkeur om vast te houden aan het oorspronkelijke plan overeenkomstig de door uw Raad vastgestelde Visie Rondom Colijnsplaat. Het aantal woningen wordt hierbij beperkt tot vier. Het is echter aan uw Raad om hierin een besluit te nemen.*

## XV. Stedin

*Brief van 20 april 2022:*

De gemeente Noord-Beveland valt in het verzorgingsgebied van netbeheerder Stedin. Na bestudering van de stukken merken wij op dat in het onderhavige plangebied een gastransportleiding ligt en een gasstation staat. Deze waarneming is de aanleiding tot het indienen van deze zienswijze.

### 1. Opname van boven- en ondergrondse assets op de verbeelding

In het gebied zijn het alhier aanwezig gasdrukmeet- en regelstation en de bijbehorende leidingtracés niet volledig of juist in het plan opgenomen. Op het moment dat de assets zijn bestemd op de verbeelding krijgt het óók de extra planologische bescherming. Hiermee kunnen tijdig de risico's op zowel de mens als de leefomgeving worden beperkt. Ook geeft het in een voortraject duidelijkheid zodat bij (toekomstige) plannen voortijdig rekening gehouden wordt met de alhier gelegen assets. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het voor alle partijen beter dat de plannen zo ontwikkeld kunnen worden dat de assets zoveel mogelijk (ongestoord én veilig) kan blijven liggen en toegankelijk blijven en er geen omleggingen of extra maatregelen noodzakelijk zijn.

#### *A) Gasdrukmeet- en regelstations (DRS)*

In het gebied staat er een gasdrukmeet- en regelstation (aan de Havelaarstraat). Voor dit soort stations zijn in de NEN 10S9, op basis van artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, veiligheidsafstanden vastgesteld. Per type kaststation staat aangegeven welke veiligheidsafstanden er van toepassing zijn. In verband met de veiligheid en ter voorkoming van een ongewenste situatie, verzoeken wij u vriendelijk om:

- Het station op de verbeelding weer te geven met een 'specifieke functie aanduiding nutsbestemming, maar wij verzoeken u vooral om de daarbij behorende veiligheidscontour, volgens het Activiteitenbesluit Milieubeheer (artikel 3.12), op de verbeelding weer te geven met een 'gebiedsaanduiding veiligheidszone'. Het besluit geeft aan dat bepaalde veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen (bepekt) kwetsbare objecten en het Kaststation (categorie B). Zie onderstaande tabel van het Activiteitenbesluit milieubeheer:

1. Wij zullen het gasdrukmeet- en regelstation inclusief de veiligheidscontour opnemen in het bestemmingsplan. We zullen hiervoor passende regels opnemen. Gastransportleidingen worden alleen in bestemmingsplannen opgenomen als ze een omvang hebben die planologisch relevant is. Dat geldt niet voor deze leiding (zie "Handboek buisleiding in bestemmingsplannen").

- Vervolgens verzoeken wij u om daarbij de juiste bijbehorende bestemmingsplanregels toe te kennen. Gemakshalve sturen wij voorbeeld bestemmingplanregels toe, die toegepast kunnen worden.

### *B) Gastransportleidingen*

Graag attenderen wij u erop dat er in het gebied een gastransportleiding is gelegen die van lokaal belang is. Deze dient te allen tijde vrij toegankelijk en bereikbaar te blijven. Gelet op het belang van de leiding verzoeken wij u ook om deze op te nemen als 'dubbelbestemming- Leiding Gas', met de daarbij behorende regels. Mocht u voorbeeldregels nodig hebben, laat het gerust weten. Verder zijn wij bereid om de data in de gewenste format aan te leveren. Door deze assets te bestemmen wordt voorkomen dat ongewenste situaties kunnen ontstaan, zodat initiatieven er ook op getoetst kunnen worden. Als er wijzigingen plaatsvinden boven de leidingen w.o. (gesloten)verharding, bebouwing, beplanting, wijzigen van maaiveld of een ontwikkeling van een (beperkt) kwetsbaar object nabij een station etc. dan zal de alhier gelegen infrastructuur aangepast moeten worden daar de ongestoorde ligging i.v.m. veiligheid w.o. bijv. gaslek, ophoping of omdat er niet voldaan wordt aan de wetgeving of de vrije toegang niet langer is geborgd. Ondanks de energietransitie waar we middenin zitten, zijn deze gasobjecten - zowel voor de huidige als voor de komende jaren - van belang voor de gasleveringszekerheid. Aanpassing brengt enorme maatschappelijk kosten met zich meebrengen.

### 2. Inrichting van buitenruimte

Wij vragen expliciete aandacht voor *de aanleg* van nieuwe (toekomstige noodzakelijk) assets alsmede *het beheer* van de (alhier gelegen) assets van Stedin. Het is vanuit veiligheid en betrouwbaarheid belangrijk dat Stedin 24/7 toegang heeft tot de assets (tracés). Het uitgangspunt voor Stedin is: tracés in openbare grond, voldoende werkruimte bovengronds en geen (af)gesloten verharding (zoals asfalt en easypath) boven kabels. Daarom blijven wij aandacht vragen voor voldoende en blijvende 'schone' grond en bomen (in het kader van vergroening) in de buurt van tracés. Heldere voorschriften om bomen en kabels en leidingen elkaar niet te laten hinderen zijn zeer gewenst. Het knelpunt van voldoende schone (onder-) grond rondom kabels en leidingen kan ook spelen bij ondergrondse betonconstructies zoals parkeerkelders.

2. We zullen hiermee zoveel mogelijk rekening houden.

Dat geldt ook onder andere mobiliteit. De manier waarop vervoersmiddelen worden opgeladen is van belang voor de netbeheerder want het beïnvloedt substantieel de netconfiguratie. Daarnaast merken we op dat in het geval voor de aanleg van andere warmtebronnen (duurzaam) tot een nog grotere druk op de ruimtebehoefte (en schaarse energiepotentie van de ondergrond) in de ondergrond kan gaan leiden. Slim samenwerken is essentieel om de gewenste energietransitie betaalbaar te houden. Gezien de enorme opgave die op ons afkomt is een zorgvuldige omgang met financiële middelen en technisch personeel en juridische procedures essentieel om zo slimme keuzes te maken. Wij verzoeken u om hiermee rekening te houden qua ruimtebeslag en toegestane activiteiten in de diverse plannen en bij het verlenen van vergunningen. Wij vragen ook uw aandacht voor de noodzaak om zo vroeg mogelijk betrokken te worden in de verdere planvorming (in alle fasen van het ruimtelijke ordeningsproces). Wij vragen vanuit het oogpunt van doelmatigheid en de wettelijke verplichtingen, aandacht voor de assets van Stedin. Wij vragen u bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en nieuw gebiedsontwikkelingen om aandacht te blijven houden op de onder- en bovengrondse infrastructuur en de ruimtelijke uitvoerbaarheid bij de beoogde diverse plannen.

Gelet op voorgaande, verzoeken wij om in het bestemmingsplan ons belang als netbeheerder bij de plannen (vroegtijdig) mee te nemen en de belangen integraal af te wegen. Wij vragen u hierin om het belang van Stedin niet uit het oog te verliezen, zodat wij de (maatschappelijke) kosten beheersbaar kunnen houden. Hierdoor kunnen we samen de energietransitie realiseren én betaalbaar houden. Wij zijn van harte bereid om daarover met u in gesprek te gaan. Ook leveren we graag een bijdrage aan uw plannen.



## **Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022"**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 15 december 2022

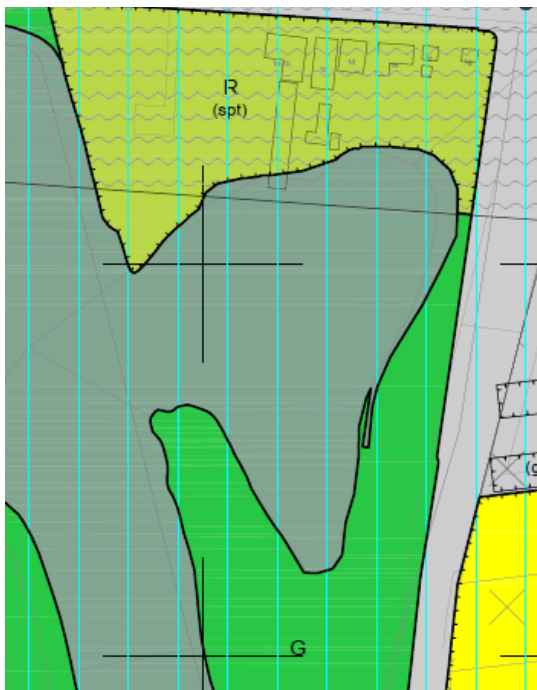
### A. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. De regelingen voor bed&breakfast en kamerverhuur worden aangepast in die zin dat:
  - a. maximaal 2 kamers en 4 volwassen gasten worden toegestaan (artikel 5, 8, 15 en 17);
  - b. de mogelijkheid voor bed&breakfast in *bijgebouwen* wordt geschrapt (artikel 5.5.6 en 15.5.3).
  
2. De regeling voor de bestemming ‘Woongebied-1’ (achter de SPAR) wordt aangepast:
  - a. het maximum aantal woningen wordt gewijzigd in 4 (op de verbeelding);
  - b. er wordt een bouwvlak voor de woningen opgenomen op de verbeelding. Buiten het bouwvlak zijn alleen tuinhuisjes toegestaan;
  - c. de afwijkingsmogelijkheden in artikel 16.3 sub a, c en e worden geschrapt;
  - d. de mogelijkheid voor bed&breakfast wordt geschrapt (artikel 16.4.1 sub c en 16.5.3);
  - e. de mogelijkheid voor kamerverhuur wordt geschrapt (artikel 16.5.2);
  - f. de wijzigingsbevoegdheid voor het verhogen van het aantal woningen wordt geschrapt (artikel 16.6.1);
  - g. in de toelichting wordt een kaartje opgenomen om duidelijkheid te geven over de grens tussen de bestemming Natuur en de bestemming Woongebied-1;
  - h. er worden aanvullende voorwaarden opgenomen om de beoogde landschappelijke kwaliteit te waarborgen (artikel 16.4.2):
    - het perceel wordt mede bestemd voor het behoud van landschappelijke waarden;
    - voor het bouwen van gebouwen dient advies te worden ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit.Voor de oeverstrook (met de bestemming Natuur) dienen de bepalingen van artikel 11 in acht te worden genomen. In verband hiermee zullen in artikel 11 ook enkele aanvullende voorwaarden worden opgenomen voor de oeverzone (de eerste 3 meter vanaf beschoeiing):
    - op deze gronden zijn geen erfafscheidingen, verlichting of terrassen toegestaan;
    - de oever dient te worden ingericht als natuurvriendelijke oever met gevarieerde natuurlijke begroeiing.
  
3. In de toelichting zal meer aandacht worden gegeven aan de cultuurhistorische en monumentale waarden in Colijnsplaat. Er is een aanvullend cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen.
  
4. Er wordt een bepaling opgenomen dat bij nieuwbouw van hoofdgebouwen en bij het vervangen van gevels binnen het beschermd dorpsgezicht advies moet worden ingewonnen bij een cultuurhistorisch deskundige, in casu de gemandateerd architect van de commissie ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in bijlage 9 van de Bouwverordening (artikel 24.3.2).
  
5. In de toelichting zal duidelijk worden gemaakt dat wordt voldaan aan de provinciale geluidnorm van 48 dB(A) voor de Oosterschelde.
  
6. De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw op de volkstuinten aan de W.J. Klein Wassinkstraat wordt geschrapt (artikel 24.2).

7. De mogelijkheid voor vuurwerkopslag bij Voorstraat 41 wordt geschrapt (op de verbeelding).
8. Bedrijventerrein Molenweg 1:
  - a. de passage over de Havelaarstraat in paragraaf 4.5.2 wordt aangepast, in die zin dat de Havelaarstraat als *rustige woonwijk* wordt beschouwd;
  - b. de aanduiding 'machinefabriek/constructiewerkplaats' wordt geschrapt;
  - c. daarnaast zijn er diverse ambtshalve aanpassingen (zie deel B, punt 10).
9. Ringweg 78-78a:
  - a. de bestemming van de voorste schuur wordt gewijzigd van Agrarisch naar Bedrijf met milieucategorie 1;
  - b. de bestemming van het binnenterrein wordt gewijzigd van Agrarisch naar Wonen en Groen, waarbij de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden opgenomen:
    - er moet worden aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie;
    - er moet worden aangetoond dat het initiatief niet leidt tot onevenredig nadelige effecten voor beschermde flora en fauna.
10. Het gasdrukmeet- en regelstation bij het dorps huis aan de Havelaarstraat (perceel N 408) wordt aangeduid als 'nutsvoorziening'. Tevens wordt de veiligheidscontour vastgelegd.

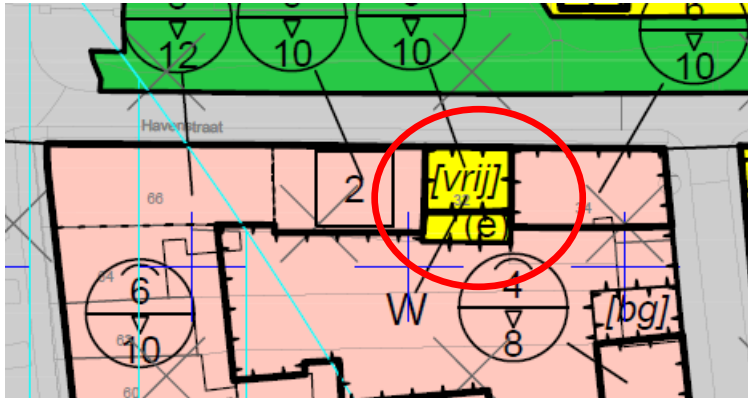
## B. Ambtshalve aanpassingen

1. De bestemming van de beoogde speelweide aan de Westzeedijk wordt gewijzigd van Recreatie naar Groen. Dit sluit beter aan bij de beoogde functie als *natuurspeelweide*. In de bestemming Groen zijn ook speelvoorzieningen toegestaan. Bij de uitwerking van de plannen wordt ook het iets zuidelijker gelegen terrein met de bestemming Groen betrokken.

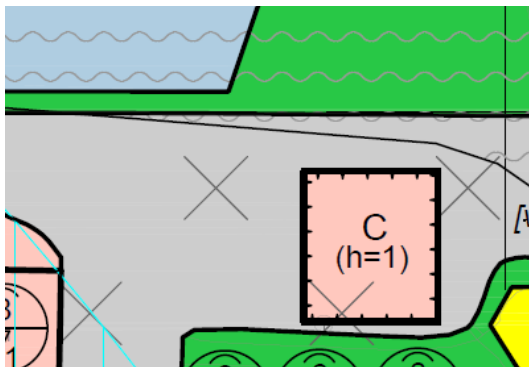




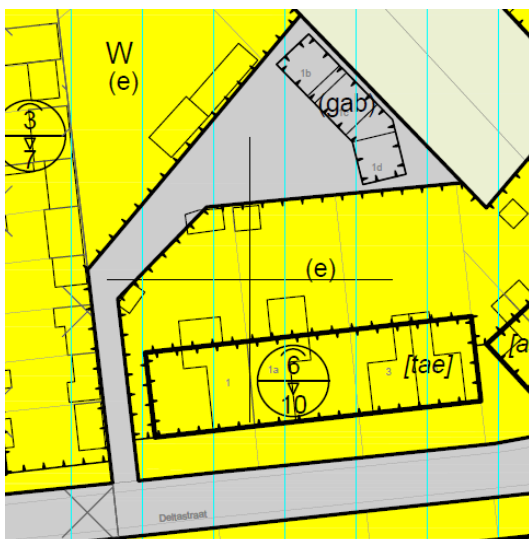
2. Havenstraat 32: de aanduiding 'vrijstaand' wordt geschrapt. Het betreft namelijk geen vrijstaande woning.



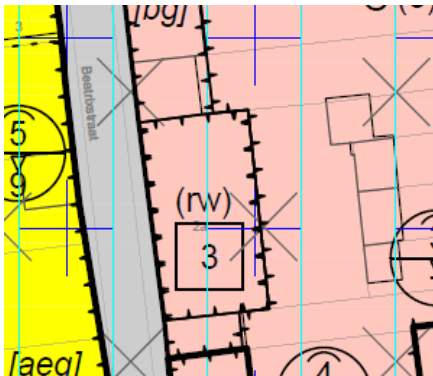
3. Horecapaviljoen Oude Haven: de maximale bouwhoogte wordt bepaald op max. 4,5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak namelijk een hoogtebepaling.



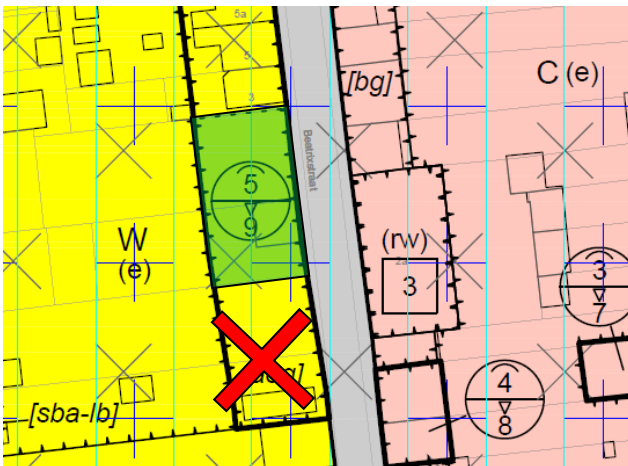
4. Deltastraat 1: de bestemming Verkeer naast en achter de woning wordt gewijzigd in 'Wonen (erf)' en 'Wonen (garageboxen)'. Het betreft namelijk geen openbaar maar particulier terrein.



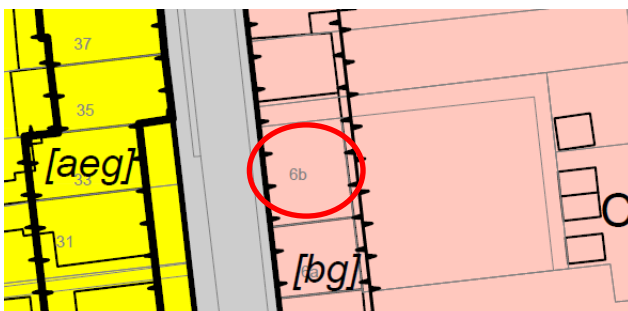
5. Beatrixstraat 2a: de aanduidingen 'max. aantal wooneenheden 3' en 'recreatiewoning' worden verwijderd. De plannen voor deze locatie zijn namelijk nog onvoldoende concreet. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming in de toekomst eventueel te kunnen wijzigen.



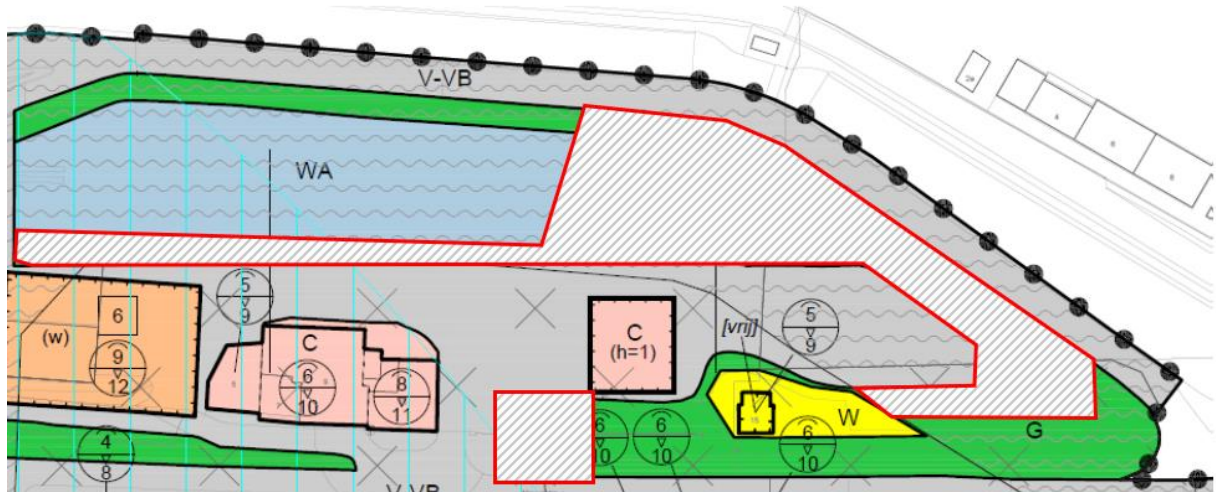
6. Beatrixstraat, locatie bouwbedrijf Keijzer:
- op de verbeelding wordt de aanduiding 'aantal woningen 4' opgenomen. Deze ontbrak namelijk;
  - het bouwvlak wordt afgestemd op het ingediende bouwplan (hieronder in groen aangeduid). Dat betekent dat het deel van het bouwvlak aan de zuidzijde vervalft (hieronder met een kruis aangeduid).



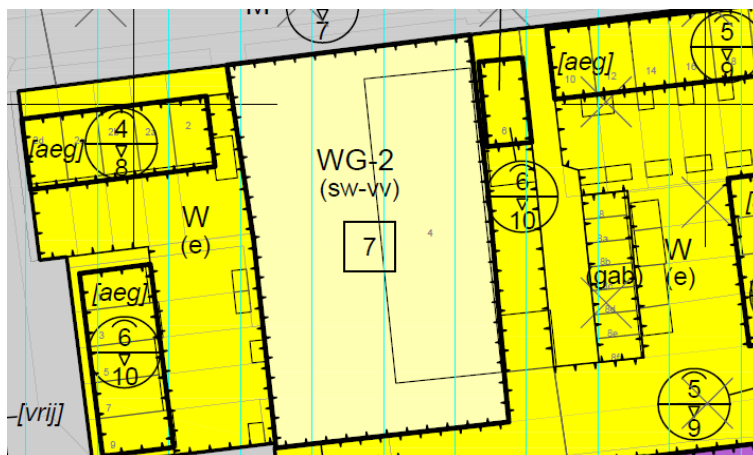
7. Beatrixstraat 6b: aan het pand zal de aanduiding 'wonen toegestaan' worden toegekend. In deze historische schuur is een woonappartement aanwezig.



8. Oude Haven: de begrenzing van de bestemming Verkeer wordt afgestemd op de werkelijke situatie na de herinrichting. Dat betekent dat de delen die hieronder zijn gearceerd, worden bestemd voor Verkeer.

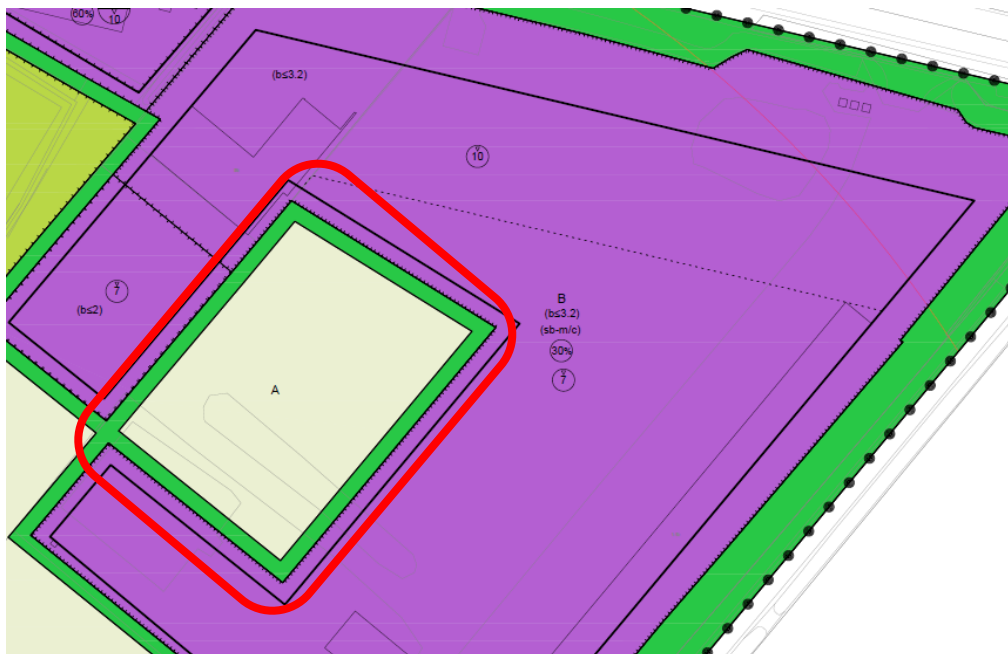


9. Bestemming 'Woongebied-2' (bouwlocatie koopjeshal De Volharding, Havelaarstraat 4):
- de maximale goothoogte en bouwhoogte worden bepaald op maximaal 6 meter respectievelijk 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak namelijk een hoogtebepaling;
  - er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat moet worden aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uit het bodemonderzoek is namelijk gebleken dat sanering noodzakelijk is;
  - er is nader onderzoek uitgevoerd naar verblijfsplaatsen van vleermuizen en beschermde nesten van de huismus in de bestaande bebouwing. De rapportage wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.



10. Bedrijventerrein Molenweg 1 / Oostzeedijk:
- de bestemming Agrarisch van het middelste terreindeel wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf (in onderstaande afbeelding omkaderd met een rode lijn). In het recent goedgekeurde Regionaal Bedrijventerreinprogramma is voor deze locatie namelijk een uitbreiding met 1,0 hectare opgenomen;
  - in artikel 4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat bij het bouwen van bedrijfsgebouwen dient te worden gezorgd voor landschappelijke inpassing overeenkomstig een door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan;

- c. in artikel 4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat bij het bouwen van bedrijfsgebouwen een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming dient te worden aangevraagd indien de stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuurgebieden hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar;
- d. de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.3 sub a wordt geschrapt. In plaats daarvan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat bij het bouwen van bedrijfsgebouwen dient te worden gezorgd voor waterberging met een omvang van 75 liter per m<sup>2</sup> verhard en bebouwd oppervlak;
- e. in verband met de wijziging onder punt d wordt het maximum bebouwingspercentage gewijzigd in 50%;
- f. in de toelichting wordt een toetsing aan de provinciale omgevingsverordening opgenomen.



- 11. Er zijn nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd met de meest actuele versie van de landelijke AERIUS-calculator. Ook is een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd. Deze worden als bijlagen opgenomen bij de toelichting.



Z19.001041  
D22.287912



Telnr. 14 0113, E-mail: [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl),  
[www.noord-beveland.nl](http://www.noord-beveland.nl)

Raadsvergadering  
d.d. 15 december 2022

**Aan de Raad**

No. 16.

Wissenkerke, 29 november 2022

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022"

### **Voorstel/alternatieven**

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

### **Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit**

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022" is een actualisering van het geldende bestemmingsplan voor Colijnsplaat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart tot en met 20 april 2022 ter visie gelegen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

### **Wettelijke grondslag**

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### **Inhoud extern advies**

Niet van toepassing.

### **Resultaat horen**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen hoorzitting te worden gehouden.

### **Belangenafweging**

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

### **Motivering**

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2022" is grotendeels een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat alle *bestaande* functies hierin zijn bestemd. Daarnaast maakt het plan ook een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Deze zijn beschreven in paragraaf 2.5 van de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 maart tot en met 20 april 2022 ter visie gelegen. Op 29 maart 2022 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Er zijn 15 zienswijzen ingekomen. In de bijgevoegde Antwoordnotitie is hierop ingegaan. Naar aanleiding van de zienswijzen worden diverse aanpassingen voorgesteld. Ook is een aanvullend cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast stellen we nog een aantal ambtshalve aanpassingen voor. In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld.

Op 2 augustus jl. is nog een zienswijze ingekomen, waarin wordt verzocht om een woon-appartement op Beatrixstraat 6b als zodanig te bestemmen. Deze zienswijze is veel te laat ingediend en daarom niet ontvankelijk. Niettemin is het reëel om tegemoet te komen aan het verzoek door dit als ambtshalve aanpassing mee te nemen. Dit is meegenomen in de Nota van Wijzigingen.

Voor stedelijke ontwikkelingen en aanleg van bedrijventerreinen geldt dat met een vormvrije mer-beoordeling moet worden aangetoond dat geen onevenredig negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling. Deze vormvrije mer-beoordeling is bijgevoegd. Hierin is geconcludeerd is dat er geen nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn. Er behoeft dus geen milieueffect-rapport (MER) te worden opgesteld.

### **Financiële gevolgen**

De kosten voor het afronden van het bestemmingsplan zijn beperkt. De kosten komen ten laste van de kostenplaats 6801000 (Structuur- en bestemmingsplannen), kostensoort 4380205 (Actualisering oude bestemmingsplannen). Er is voldoende budget beschikbaar.

Op grond van artikel 6.12 Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop bouwplannen zijn voorgenomen. Een exploitatieplan is niet nodig als het verhaal van kosten is geregeld via een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is evenmin nodig als de verhaalbare kosten minder dan € 10.000,-- bedragen. Ten behoeve van de volgende ontwikkelingen zijn overeenkomsten opgesteld:

- uitbreiding bedrijfsterrein Molenweg 1,
- uitbreiding bedrijfsterrein Oost-Zeedijk 9b,
- bouw van een woning achter Ringweg 78.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is een exploitatieplan daarom niet nodig. Eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemers via de anterieure overeenkomsten.

De bouwgrond achter de SPAR is eigendom van de gemeente, dus hiervoor wordt geen anterieure overeenkomst afgesloten. Afspraken over deze ontwikkeling worden vastgelegd in de koopovereenkomst die met de toekomstige ontwikkelaar zal worden afgesloten.

### **Communicatie en vervolg**

Vóór en na de behandeling in de Raad worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd door toezending van de stukken. Na de besluitvormende raadsvergadering wordt het raadsbesluit toegezonden aan de provincie. Gedeputeerde Staten krijgen gedurende zes weken gelegenheid voor het geven van een eventuele reactieve aanwijzing. Daarna leggen we het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage (beroepstermijn). Dit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, het Gele Krantje en op onze website. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

**Behandeld in informatieve raadsvergadering d.d. 8-12-22**