

Conceptbestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2020
Inspraakreacties

Datum: 8 juli 2021

Gemeente Noord-Beveland

Inhoud

Inleiding.....	3
Zienswijze inzake ontwikkelingen aan de Molenweg.....	3
Zienswijze Stichting tot Behoud en Ontwikkeling van Colijnsplaat en het Buitengebied.....	5
Zienswijze inzake Oost-Zeedijk 6b	14
Zienswijzen inzake woningbouw Valkreek	15
Zienswijze inzake Havelaarstraat 32-34	16

Inleiding

Het college van B&W was voornemens om het ontwerpbestemmingsplan “Bebouwde kom Colijnsplaat 2020” ter visie te leggen in het voorjaar van 2020. In verband met de coronacrisis heeft het college besloten om de formele tervisielegging uit te stellen. Wel is in de periode vanaf 13 maart 2020 tot en met 30 juni 2021 de gelegenheid geboden om informele inspraakreacties in te dienen. Er zijn zes reacties ontvangen, waarvan één reactie namens 18 personen en één reactie namens 38 personen. Dit heeft op onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan. In deze antwoordnotitie worden de ingekomen reacties behandeld.

Zienswijze inzake ontwikkelingen aan de Molenweg

- a. In dit plan wordt het industriegebied/bedrijventerrein uitgebreid, zodat het perceel waar nu Geelhoed aan de Molenweg te Colijnsplaat gevestigd is permanent precies achter ons perceel komt te liggen. De aanduiding van dit perceel op de plankaart is: ‘specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek / constructiewerkplaats’. Wij hebben momenteel dagelijks last van geluidsoverlast van de bedrijvigheid op dit perceel. Er zijn, al een paar jaar, vanuit diverse woningen aan de Havelaarstraat klachten gemeld bij uw gemeente en RUD over geluidsoverlast. Er wordt niet gehandhaafd want de geluidsoverlast blijft. Wij vrezen dat onze woning in waarde daalt als het bedrijventerrein groeit en dat de overlast nog erger wordt, en dat wij dus planschade zullen lijden. Wij zijn het niet eens met de plannen om het industriegebied uit te breiden en zullen dan ook bezwaar gaan aantekenen tegen plannen zodra hiervoor mogelijkheid is.

Beantwoording

De gronden die in dit bestemmingsplan bij het bedrijventerrein worden betrokken zijn feitelijk al enige tijd als zodanig in gebruik. Op 25 juni 2019 is een tijdelijke vergunning verleend aan Geelhoed Betonwapening Project BV ten behoeve van opslagdoeleinden aan de Molenweg 1b in Colijnsplaat. Dit voornemen heeft ter visie gelegen. Daarop zijn geen bedenkingen ingebracht. Voorafgaand aan het besluit heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving (rapportage d.d. 19 november 2018). Hieruit is gebleken dat het productieproces de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit niet of nauwelijks overschrijdt.

Aan de vergunning is de volgende voorwaarde verbonden: “Het terrein dient vanwege gevaar en/of hinder op een doeltreffende wijze afgescheiden te zijn”. De tijdelijk vergunning wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De in de vergunning opgenomen voorwaarde blijft van kracht. In het bestemmingsplan is daarvoor ook een groenstrook bestemd, zoals feitelijk ook aanwezig.

Op de betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.2. Deze milieucategorie is gebaseerd op de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Het is een hulpmiddel bij de ruimtelijke scheiding van functies en het voorkomen van hinder van bedrijfsactiviteiten naar de kwetsbare (woon)omgeving. Deze milieucategorieën bepalen de maximale emissie van een bedrijf op het gebied van geluid, geur, trillingen, stofhinder, veiligheid en verkeersaantrekkende beogen dat de effecten van deze bedrijven op de dichtst bij gelegen woningen tenminste voldoen aan de wettelijke normen. Dat betekent dat als op een perceel milieucategorie 3.2 is toegestaan er uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen in de milieucategorie 3.2 of lager (of daaraan gelijk te stellen qua aard en omvang van de effecten). Het betekent ook dat een bedrijfsactiviteit in de categorie 3.2 op een grotere afstand moet zijn gelegen van een gevel van een woning dan een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 3.1 of milieucategorie 2. Dit principe is uitgebreid toegelicht in paragraaf 5.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Bedrijfsactiviteiten die behoren tot de milieucategorie 3.2 dienen op een afstand van tenminste 50 meter van de gevel van een woning te zijn gelegen, uitgaande van een gebiedskwalificatie ‘gemengd gebied’. Bij een gebiedskwalificatie ‘rustige woonwijk’ betreft de afstand ten minste 100

meter. De gevel van uw woning is gelegen op een afstand van ca. 120 meter van de perceelsgrens waar de bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dat betekent dat volgens de richtlijnen van de VNG er voldoende afstand zou zijn tussen het bedrijf en de woningen aan de Havelaarstraat. Zoals aangegeven is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bedrijfsvoering. De resultaten laten zien dat ook de specifieke omstandigheden ertoe leiden dat de bedrijfsactiviteiten de normen niet overschrijden. Hiermee voldoet het ruimtelijk besluit (het bestemmingsplan) aan de wettelijke vereisten.

Het is echter te betreuren dat omwonenden overlast ervaren van bedrijfsactiviteiten. Het indienen van een klacht over hinder is in dat geval de juiste weg. Bij een klacht wordt gecontroleerd of het bedrijf zich houdt aan de voorgeschreven vereisten (onder andere uit het akoestisch onderzoek en de normen van het Activiteitenbesluit). Als niet wordt voldaan, zal handhavend moeten worden opgetreden en moet het bedrijf maatregelen treffen om alsnog te voldoen.

Als een bedrijf voldoet aan de gestelde eisen, wil dat nog niet zeggen dat omwonenden geen enkele overlast ervaren. De wettelijke normen hebben als doel om de hinder op een aanvaardbaar niveau te houden. Hinder die beneden dat wettelijk aanvaardbare niveau blijft, kan nog wel als hinder worden ervaren. Overlast is immers ook een subjectieve ervaring. Als een bedrijf voldoet aan de wettelijke eisen, hebben de gemeente en de RUD echter geen mogelijkheden om de effecten van de bedrijfsactiviteiten verder te beperken.

- b. Mijns inziens moet de geplande nieuwbouwlocatie aan de Molenweg een eigen toerit krijgen aan de Molenweg zodat de verkeersdruk op de Havelaarstraat niet stijgt door bewoners van de nieuwe wijk. De verkeersdruk is nu al erg hoog op de Havelaarstraat er wordt vaak harder dan 30 kilometer per uur gereden, hierop wordt niet gehandhaafd. Ik voorzie een stijging van overlast als deze nieuwbouwwijk geen eigen toerit krijgt, naar mijns inziens is een eigen toerit eenvoudig te realiseren door het huidige fietspad te verbreden/uit te breiden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om hier woningen te realiseren. Wanneer de plannen concreet worden zal daarvoor een aparte procedure worden doorlopen waarbij het plan moet worden afgewogen en onderbouwd. De verkeersafwikkeling maakt daar onderdeel van uit.

- c. Momenteel is er bij omwonenden al overlast van metaalbedrijf Geelhoed, dit bedrijf zit er al jaren en voldoet niet aan de milieueisen. Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat er niet meer van dit soort overlastgevend bedrijven zich vestigen en hoe gaat de gemeente handhaven?

Beantwoording

In het bestemmingsplan worden bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt waarbij de effecten op de (woon)omgeving voldoen aan de richtlijnen van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Zoals in de reactie onder a beschreven voldoet het bestemmingsplan hier aan. Er kunnen dus alleen bedrijven vestigen die voldoen aan de milieuzonering. Desalniettemin kan het voorkomen dat de effecten van een bedrijf op de omgeving, als gevolg van de bedrijfsspecifieke situatie, anders zijn dan op basis van de milieucategorie mag worden verwacht. De Wet milieubeheer biedt echter voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat. Een bedrijf moet namelijk niet alleen voldoen aan het bestemmingsplan, maar ook aan de milieu-eisen ingevolge de Wet milieubeheer. Als een bedrijf niet kan voldoen aan deze milieu-eisen, zal het bedrijf verplicht worden om maatregelen te treffen om de effecten op de omgeving te beperken. Dit is echter geen zaak van het bestemmingsplan. De uiteindelijke afstemming tussen het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

- d. Hoe gaat de gemeente zorgen dat de fiets- en wandelroute op de Molenweg veilig blijft? Als de natte kade en de uitbreiding van het bedrijventerrein er komt, dan neemt het vrachtverkeer toe, zie problemen Zanddijk Yerseke. De Molenweg is een relatief smalle weg waar geen apart trottoir of fietspad aanwezig is. Ook moeten fietsers die gebruikmaken van het fietspad Mol-Tol altijd de

Molenweg oversteken om hun route te vervolgen. Hoe gaat de gemeente de verkeersveiligheid garanderen voor kwetsbare weggebruikers? Na de komst van KingFish is het vrachtverkeer op de Molenweg al flink toegenomen, maar er zijn geen maatregelen genomen terwijl het bouw- en vrachtverkeer wel wordt omgeleid over de Molenweg terwijl de route over de Parallelweg korter is. Kortom ik voorzie meer overlast, minder verkeersveiligheid en meer uitstoot van uitlaatgassen.

Beantwoording

Veilige voetgangers- en fietsverbindingen staan hoog op de prioriteitenlijst van het gemeentebestuur. Met inachtneming van het feit dat niet de gemeente, maar het Waterschap Scheldestromen de wegbeheerder is van de Molenweg, is de insteek van het gemeentebestuur een voet-/fietspad langs de Molenweg onderdeel van de planuitwerking voor de natte kade uit te laten maken. De natte kade valt overigens buiten het kader van het onderhavige bestemmingsplan. Op het moment dat een nadere planuitwerking van de natte kade aan de orde is zal het gemeentebestuur hierover in overleg treden met het Waterschap.

Zienswijze Stichting tot Behoud en Ontwikkeling van Colijnsplaat en het Buitengebied

De opmerkingen van de Stichting hebben deels betrekking op de Visie Rondom Colijnsplaat en deels op het conceptbestemmingsplan. Onderstaande beantwoording heeft uitsluitend betrekking op het conceptbestemmingsplan.

ALGEMEEN

- a. De volgorde van het ontwerpbestemmingsplan (d.d. 06-01-2020) en van de Visie Rondom Colijnsplaat (VRC) d.d. 26-06-2020 van de gemeente Noord-Beveland is de Stichting niet duidelijk. De gemeente stelt in de VRC, blz. 43, dat de Toekomstvisie Noord-Beveland 2030 en de daaruit voortvloeiende ambities door de gemeente zijn vastgesteld en dat aansluitend een omgevingsvisie voor het hele grondgebied wordt opgesteld, waarin deze leidend zal zijn voor het omgevingsplan. Vervolgens worden concrete initiatieven op basis van de visie verder uitgewerkt in bestemmingsplannen en na invoering van de Omgevingswet in omgevingsplannen. Welnu, de Omgevingswet zal ingaan per 01-01-2022 volgens de Minister van Binnenlandse Zaken, K.H. Ollongren, op 20 mei 2020. De bestemmingsplannen en omgevingsplannen zijn — anders dan een visie — juridisch bindend. Daarom heeft de Stichting zich door de VRC en ook door het ontwerpbestemmingsplan inzake haar huidige zienswijze op de VRC laten leiden. De Stichting wil toch graag vernemen, welke plannen en projecten nu concreet spelen voor Colijnsplaat, die van de VRC, die van het ontwerpbestemmingsplan of die van beide. Zij wil daarover duidelijkheid.

Beantwoording

De gemeente heeft de verplichting onder de Wet ruimtelijke ordening om zorg te dragen voor een actueel bestemmingsplannenbestand voor de gehele gemeente. Vanuit die opdracht stelt de gemeente dit bestemmingsplan op. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, zoals het er nu uitziet 1 juli 2022, blijven deze bestemmingsplannen van kracht. De Visie Rondom Colijnsplaat is betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. De planning voor het opstellen van de visie was erop gericht de visie gereed te hebben voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. De visie is inmiddels vastgesteld.

Voor wat betreft de ontwikkelingen is een onderscheid gemaakt tussen concrete ontwikkelingen en wenselijke ontwikkelingen die op een wat langere termijn beoogd zijn. De concrete ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan is het juridisch bindend kader waarin (voor de termijn van maximaal 10 jaar) de ontwikkelingen juridisch-planologisch kunnen worden geborgd. De wenselijke ontwikkelingen uit de visie met een wat langere realisatietermijn dan wel

die nog niet zijn uitgewerkt tot concrete initiatieven staan wel in de visie maar zijn vooralsnog niet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Wanneer de initiatieven concreter zijn, zullen ook deze worden geborgd met een ruimtelijke procedure. Onder de Omgevingswet kan dat een omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijkingsbesluit) zijn.

- b. We kunnen stellen dat de VRC en het ontwerpbestemmingsplan grosso modo in orde zijn zoals ze nu voorliggen. Het behoudende karakter van de planvoornemens biedt geen direct gevaar voor de oude, unieke ruimtelijke structuur en het monumentale karakter van het dorp. Er worden geen overdreven groeikansen of -mogelijkheden opgevoerd ten koste van het evenwicht binnen de lokale gemeenschap. De gemeente zegt het zo in het ontwerpbestemmingsplan: "Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven" (blz. 67 van de toelichting op ontwerpbestemmingsplan).

Zo'n houding lijkt ons anderzijds toch wat defensief. De Stichting zou graag zien dat de gemeente t.a.v. de gebouwen in de historische kern, maar ook m.b.t. de soms onvoldoende onderhoudsstaat van menig gebouw daarbuiten, enkele positieve richtlijnen en constructieve beleidsuitgangspunten in het ruimtelijke plan opneemt. De huidige richtlijnen voor behoud van het (karakteristieke) dorp zijn onduidelijk en worden niet uniform toegepast, zoals o.a. bij monumenten. De visie en daaruit volgende bestemmingsplannen zouden vooral ook de basis moeten zijn voor een ruimtelijk beleid (en beheer) tot behoud en verbetering van het (karakteristieke) dorp.

Beantwoording

Het gemeentebestuur deelt uw zorg over een goed beheer van cultureel erfgoed. Uw reactie interpreteren wij zo, dat u beeldkwaliteitseisen in het bestemmingsplan geborgd zou willen zien om meer sturing te kunnen geven bij de bouw en verbouw van gebouwen. Het is onder de Wet ruimtelijke ordening echter niet mogelijk dergelijke regels in het bestemmingsplan op te nemen. Het gemeentelijke welstandsbeleid is hiervoor het wettelijk aangewezen instrument. Ook regels ten aanzien van monumenten kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De Omgevingswet biedt daar meer mogelijkheden voor.

De gemeente kan wel, los van het bestemmingsplan, stimulerend optreden. Voor Colijnsplaat geeft de gemeente Noord-Beveland hieraan inhoud door middel van de subsidieregeling *restauratie schuren in het beschermd dorpsgezicht Colijnsplaat en de subsidieregeling dorpsvernieuwing beschermd dorpsgezicht Colijnsplaat*.

- c. Wij vrezen bovendien, dat de gemeente de samenhang tussen het dorp en de haven onderschat en eerder een gescheiden, niet bij het karakteristieke dorp passende ontwikkeling tussen beide voorstaat.

Beantwoording

In 2018-2019 heeft een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte rond de voormalige landbouwhaven plaatsgevonden. Deze herinrichting draagt in grote mate bij aan het verbeteren van de verbinding tussen de haven en het dorp. De ontwikkeling van Aedes Maritima sluit hierbij aan. Het plan voor Aedes Maritima is reeds in het bestemmingsplan "Colijnsplaat, Oude Haven" verankerd. Dat bestemmingsplan is reeds onherroepelijk. Het betreft in die zin, juridisch-planologisch, geen nieuwe ontwikkeling meer. De mogelijkheden uit het reeds vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan zijn conform overgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Colijnsplaat.

CULTUURHISTORIE, MONUMENTEN, BESCHERMD DORPSGEZICHT, LEEFBAARHEID EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

- d. Wij vragen ons af, in samenhang met het bovenstaande, of de gemeente zich in alle gevallen goed bewust is van het unieke karakter van Colijnsplaat. Voor Colijnsplaat geldt vanaf de ontstaansgeschiedenis (Voorstraatdorp, gepland en bewust ingericht), dat planmatigheid en beheersing van de openbare ruimte er tot basisprincipes zijn verheven.

Beantwoording

Het gemeentebestuur onderschrijft het belang van de door u geschetste historische context. Om deze reden komt (het belang van) de historie van Colijnsplaat in relatie tot toekomstige ontwikkelingen impliciet en expliciet terug in het bestemmingsplan. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kwaliteit en identiteit van Colijnsplaat behouden blijven.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan de historisch waardevolle delen van het oude dorp aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Dit is een ministeriele aanwijzing, die gericht is op het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kern Colijnsplaat die tot uitdrukking komt in het ter plaatse aanwezige stratenpatroon en de voorgevellijn. De architectonische waarden van de gebouwen in Colijnsplaat vallen niet onder de ministeriële aanwijzing.

Overeenkomstig de aanwijzing is in het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding opgenomen voor het Beschermd Dorpsgezicht. Hiermee wordt de bescherming van de karakteristieken en waarden van het oude dorp geborgd. Met deze bepalingen heeft het gemeentebestuur naar haar mening voldoende handvatten om enerzijds ongewenste initiatieven te voorkomen, en anderzijds gewenste initiatieven zodanig te begeleiden dat ze een bijdrage vormen voor behoud en versterking van de authenticiteit en identiteit van Colijnsplaat. Hierbij wordt opgemerkt, dat onze gemeente de traditie heeft initiatieven vanaf aanvang onderdeel te laten zijn van een eilandbreed maatschappelijk debat, waar de zorg voor authenticiteit en identiteit een belangrijke rol speelt.

- e. Kan de gemeente aangeven, welke specialisten op het terrein van de bouwhistorie en monumentenzorg in de voorbereiding van de VRC en het ontwerpbestemmingsplan mede betrokken zijn geweest (afgezien van archeologie in het algemeen), naast de wel genoemde instanties tijdens het vooroverleg, te weten provincie, waterschap en veiligheidsregio (blz. 69 van de toelichting bij het bestemmingsplan)?

Beantwoording

Het stedenbouwkundige bureau dat het bestemmingsplan heeft opgesteld, is voldoende geëquipeerd om een passende juridisch-planologische regeling voor Colijnsplaat op te stellen. Daarnaast heeft ook de gemeente zelf voldoende expertise in huis om de gewenste kwaliteit van het bestemmingsplan te waarborgen. Een bestemmingsplan is overigens niet het aangewezen instrument voor architectuur of monumentenzorg. Verder verwijzen wij naar de beantwoording op de reactie onder b.

- f. In de ogen van de Stichting wordt de unieke erfgoedwaarde van Colijnsplaat niet voldoende intrinsiek benaderd in de voorliggende visie (de "kernkwaliteit" bij uitstek van Colijnsplaat, blz. 24 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Het dorp, het havengebied en het buitengebied is niet alleen uniek op Noord-Beveland, maar zeker ook binnen Nederland. Zo heeft de VRC terecht de unieke geschiedenis van Colijnsplaat benoemd (zie VRC, blz. 13). De Stichting is van mening dat die historische identiteit (inclusief de tweede periode vanaf 1598 tot 1980), ook betreffende de landbouwhaven met veerhuis, ingevoegd dient te worden in de huidige visie. En dat alle (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen ter plekke moeten passen binnen deze historische context en dientengevolge expliciete bescherming verdienen. Een voorbeeld hiervan is het (her)gebruiken van materialen, zoals (bestaande) bestrating, ten behoud van het authentieke karakter van het dorp. Binnen dat kader zien we graag dat het behoud en de ontwikkeling van het authentieke dorp, met

de landbouwhaven en het veerhuis, beleidsmatig en breder benaderd worden vanuit die historische context.

Beantwoording

Binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft, worden de karakteristiek en de aanwezige waarden beschermd en betrokken bij de uitwerking en beoordeling van initiatieven. Verder verwijzen wij naar de beantwoording op de reacties onder b en d.

- g. Indien we het unieke karakteristieke dorp, inclusief het havengebied en het buitengebied, willen beschermen tegen "wildgroei", in welke vorm ook, blijven planning en beheersing ook tegenwoordig nog de basisprincipes voor dit deel van Noord-Beveland, om te beschermen dat wat Colijnsplaat uniek maakt. Eventuele reeds begane "zonden" betekenen geen vrijbrief voor verdere mis- of ingrepen, die het karakteristieke dorp, het havengebied en buitengebied - zo uniek in Nederland - aantasten.

Beantwoording

De gemeente steunt de Stichting op dit punt en zet zich, binnen de mogelijkheden die er zijn, in om de karakteristiek en de aanwezige waarden te beschermen en te betrekken bij de uitwerking en beoordeling van initiatieven. Verder verwijzen wij naar de beantwoording op de reactie onder b en d.

- h. De Stichting steunt de ambities om de leefbaarheid van Colijnsplaat te vergroten, de ruimtelijk-economische structuur te versterken op een manier die past bij het dorp, de waardevolle stedenbouwkundige structuur van het dorp in stand te houden en waar mogelijk te versterken, zodat het unieke karakter behouden blijft. Wij zien de waarde om het toeristisch-recreatieve product zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin te versterken en op een kleinschalige manier passend bij het dorp. De Stichting wil de visserij- en watergebonden activiteiten van Colijnsplaat versterken, eveneens op kleinschalige manier en passend bij het dorp, en daarbij ruimte geven aan met name het kleinbedrijf, zodat bestaande en nieuwe bedrijven in staat zijn om direct een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van het dorp, de werkgelegenheid, de attractiviteit en de beoogde innovatie (zie ook VRC, blz. 21 e.v.). En dat kan volgens de Stichting ook, zonder aantasting van het unieke karakter van het dorp, het havengebied en het buitengebied van Colijnsplaat. Daarbij kunnen we aansluiten bij trends in sectoren als kleinschalige recreatie en toerisme (zoals B&B), energietransitie (met name zonnepanelen, ecotoerisme) en klimaatadaptatie en biodiversiteit (een groen dorp en een groene omgeving); allemaal ontwikkelingen overeenstemmend met de uitgangspunten van de VRC (zie VRC, blz. 29 e.v.). Want de VRC geeft niet alleen duidelijke kaders voor de ontwikkeling van Colijnsplaat e.o. betreffend de ruimtelijke kwaliteit verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het landschap en het dorp), de duurzame ontwikkeling (evenwicht tussen miliebelangen, sociaal-maatschappelijke belangen en financieel-economische belangen), het duurzaam ruimtegebruik (functies in het stedelijk gebied of op een bedrijventerrein mogen het open landschap niet aantasten) en de beoogde samenhang (nieuwe ontwikkelingen moeten in onderlinge samenhang en in samenhang met hun omgeving worden bekeken en beoordeeld). Deze kaders scheppen ook vaste en klare verplichtingen richting het dorp, het havengebied en het buitengebied ten aanzien van het behoud van Colijnsplaat als karakteristiek dorp, uniek in Nederland, en vormen de grondslag voor het maken van behoudende en bij het karakteristieke dorp passende afwegingen (zie VRC, blz. 29).

Beantwoording

Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan, zijn de mogelijkheden uit de visie Rondom Colijnsplaat in het bestemmingsplan opgenomen.

- i. Het ruimtelijke beleid van de gemeente vergt een veelzijdige en omvattende aanpak. Waar de gemeente spreekt van rijksbeleid (blz. 17-18, 18-19 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan) en uitspraken worden gedaan over "werelderfgoed", "de ambitie dat Nederland

in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden heeft", "erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde", mag ze best eens bewuster aan Colijnsplaat als uniek dorp op het eiland denken. Hetzelfde kan ze doen ter zake van het provinciebeleid, welke zich "richt (...) op behoud van terreinen van bekende (...) cultuurhistorische waarden" en dat "aandacht vraagt voor het erfgoed dat specifiek is voor Zeeland" (blz. 20 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan; zie verder ook blz. 31, 33). De Stichting ziet graag dat deze uitspraken geen holle frasen blijven, maar in de uitwerking van de visie concreet ingevuld (gaan) worden. Gelet hierop, geldt de volgende zin maar ten dele: "De bescherming van de monumenten is geregeld via een separate wetgeving en behoeft daarom niet in het bestemmingsplan te worden geregeld" (blz. 36 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Formeel klopt dit zeker, maar materieel ziet het er toch anders uit. Want zonder "beschermd dorpsgezicht" (sinds 1996) en passende bouwsubstantie rondom vermindert de cultuurhistorische waarde van alle panden, zonder uitzondering, ook van de verdichting der 18 rijksmonumenten in het centrum naast de twee molens in het buitengebied. Er is in dit opzicht sprake van een onlosmakelijke tweezijdigheid. De volgende zin komt zo bezien al te zwak, te passief over: "Bouwen binnen deze aanduiding [van beschermd dorpsgezicht] kan alleen als het de te beschermen waarden niet onevenredig aantast" (blz. 36 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Wel zijn "het stratenplan / stratenpatroon en het behoud van de rooilijnen / voorgevellijn geborgd" (blz. 66 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan).

Beantwoording

De invulling van de regeling voor het Beschermd Dorpsgezicht is afgestemd op de aanwijzing die door de minister is afgegeven en de daarbij behorende beschrijving/toelichting van de te beschermen karakteristieken en waarden. Het is niet mogelijk als gemeente daar andere regels aan te verbinden. Tevens is het niet toegestaan strengere regels te stellen dan de Monumentenwet momenteel bevat. De eventuele oplossing ligt buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Verder verwijzen wij naar de beantwoording op de reactie onder b en d.

VEILIGHEID IN DE KERN

- j. Midden in het historische centrum wordt vuurwerk opgeslagen en verkocht tussen Kerstmis en nieuwjaar. De gemeente schrijft hierover lapidair: "In Colijnsplaat wordt nu vuurwerk opgeslagen met een maximum van 10.000 kilo" (p. 13 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). In het kader van de externe veiligheid lezen wij daarover echter niets (p. 53-54 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). En in artikel 5 "Centrum" van de inleidende regels heet het dan: "Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor (...) een vuurwerkopslag. De vuurwerkopslag is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan" (p. 59 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Wat en hoe stelt de gemeente zich dit voor de volgende tien/vijftien jaar voor (werkingsduur van het vast te leggen en juridisch bindende bestemmingsplan)? In het voorjaar van 2020 brak al een grote brand aan de Voorstraat/Kruisstraat uit, omdat de gemeente zich t.a.v. het betrokken pand mogelijk te passief had opgesteld. De bevolking heeft terecht angst. Heeft de gemeente dit risico overwogen of voelt ze zich voor een voldongen feit gezet? De Stichting nodigt de gemeente te dien aanzien uit, de betrokken handelaar een alternatieve locatie ver genoeg buiten de bebouwde kom en de historische kern van Colijnsplaat aan te bieden of mogelijk te maken.

Beantwoording

De opslag van vuurwerk tot max 10.000 kg heeft op grond van het Vuurwerkbesluit een veiligheidsafstand van 8 meter, gemeten vanuit de deuropening van de opslagruimte. Binnen deze zone is een woning van derden niet toegestaan. Aan deze vereisten wordt voldaan. Er is voor deze locatie een vergunning verleend voor vuurwerkopslag. Daarbij moet getoetst worden aan de wettelijke normen. Als niet aan de normen wordt voldaan kan geen vergunning worden verleend.

De vuurwerkopslag is niet opgenomen op de risicokaart als risicobron. Daarom is in de toelichting ook geen analyse opgenomen. Voor de volledigheid zal deze aan paragraaf 4.8 in de toelichting bij het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Aan de vuurwerkopslag op deze locatie zijn diverse voorwaarden verbonden. Zolang aan deze voorwaarden is voldaan, is er geen reden te veronderstellen dat de veiligheid in het geding is.

RELATIE MET HAVENGEBIED

- k. De gemeente schrijft dat de relatie van het dorp met het havengebied "verzwakt" is (blz. 11 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan), maar geeft geen visie hoe dit vanuit het dorp en vanuit de haven in de toekomst kan worden tegengegaan. Volgens de Stichting is een concrete uitwerking van deze problematiek noodzakelijk, voordat er verdere stappen worden ondernomen en gedachten ontwikkeld. Daarbij is het in het bijzonder ook noodzakelijk om in die verdere uitwerking met name de Oosterschelde als National Park en Natura 2000-gebied met (inter)nationale natuurwaarde op te nemen. Steunend op de VRC menen ook wij met overtuiging, dat nieuwe ontwikkelingen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun omgeving moeten worden bekeken en beoordeeld.

Beantwoording

Wij zijn het met de Stichting eens dat nieuwe ontwikkelingen in onderlinge samenhang én in samenhang met de omgeving moet worden bekeken. Een integrale afweging en visie voor Colijnsplaat, waaronder een visie op de relatie tussen het dorp en de haven, is noodzakelijk. De Visie Rondom Colijnsplaat voorziet daarin. Daarin is aangegeven dat het stimuleren en faciliteren van concrete maatschappelijke en economische activiteiten in het havengebied startpunt is voor het versterken van de relatie tussen dorp en haven. Daarvoor zijn enkele concrete projecten benoemd die bijdragen aan het versterken van de relatie tussen de haven en het dorp. Het bestemmingsplan biedt ruimte om deze projecten te realiseren, binnen de daarvoor bestaande en aangegeven kaders. Ook de belangen van de Oosterschelde zijn daarbij betrokken om te voorkomen dat negatieve effecten op dit gebied ontstaan.

Zoals in de reactie onder a beschreven, is het altijd de bedoeling geweest het bestemmingsplan vast te stellen nadat de visie tot stand is gekomen, zodat de visie betrokken kan worden bij het bestemmingsplan en een logische volgorde ontstaat.

- l. Wij lezen dat de gemeente verschillende plannen heeft voor appartementencomplexen, zoals een nieuw appartementencomplex aan de haven en op Parc Ganuenta. Als Stichting vinden wij de ontwikkeling van dergelijke grootschalige en vooral hoge complexen aan de rand van het dorp, in het havengebied of buitengebied en aan de rand van een Nationaal Park in strijd met de randvoorwaarden die in de VRC zijn opgenomen.

Tevens zijn dergelijke ontwikkelingen strijdig met de Oosterscheldevisie 2018-2024, met name als het gaat om de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit (de weidse vergezichten, de ongerepte horizonten, en de duisternis in het Oosterscheldegebied). Wij allen weten, dat het Oosterscheldegebied al genoeg onder druk staat door de toename van diverse lichtbronnen, en dat het behoud van duisternis een belangrijke kwaliteit van natuur, landschap en emotie in en om Colijnsplaat is en de blijvende aandacht van de overheid op alle niveaus vergt. Het gaat om een toenemend zeldzame waarde, waarvoor recreanten daadwerkelijk naar Colijnsplaat en directe omgeving komen (zie Oosterscheldevisie 2018-2024, blz. 23). Bovendien is de Oosterschelde als aangewezen Natura 2000-gebied kwetsbaar en moet verdere aantasting, o.a. door stikstofdepositie, worden voorkomen.

Om die reden adviseert de Stichting niet verder te gaan met dergelijke grootschalige en hoge ontwikkelingen aan de rand van het dorp, het havengebied en het buitengebied. Een verdere schaalbreuk met het dorp is te vermijden; juist moet gekozen worden voor een aanpak die past bij de schaal van het dorp en kan rekenen op individueel draagvlak onder de inwoners van Colijnsplaat. Door als het ware luxe "satellieten" aan het water te bouwen is de gemeenschap als geheel niet

geholpen; integendeel, er ontstaat een soort van gentrificatie waarbij lokale inwoners worden verdreven. Colijnsplaat kan zich in die zin geen exclusief "waterhoofd" aan de haven veroorloven.

Beantwoording

Parc Ganuenta is niet gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Colijnsplaat. In het kader van het ruimtelijk besluit voor die ontwikkeling kan de Stichting haar inbreng geven.

- m. De Stichting verwacht, dat de gemeente in de nabije toekomst met goede ideeën komt, waarbij ze zich op een versterking van de bouwsubstantie in de bebouwde kom concentreert, met bijvoorbeeld betaalbare woningen, en niet met dure appartementen voor de happy few. Het moet met het oog op het eerder genoemde beter worden binnen Colijnsplaat e.o., niet door anomalieën zwakker. De Stichting wil erop toezien, dat de uniciteit van Colijnsplaat binnen Noord-Beveland en de kleinschaligheid ook aan de haven bewaard blijven.

Beantwoording

In de Visie Rondom Colijnsplaat is invulling gegeven aan deze wens van de Stichting. Daarnaast zal de Stichting uitgenodigd worden voor een gesprek om hierover door te praten.

- n. Verder adviseert de Stichting om bij de ontwikkelingen van het havengebied een duidelijke scheiding aan te brengen tussen de ontwikkeling van de nu nog bestaande visserijhaven enerzijds, met klein bedrijventerrein en nautisch centrum, en de nieuw te ontwikkelen visserijhaven anderzijds, voor het behoud van visserijactiviteiten, de professionele natte kade en de ontsluitingsweg daarheen over de zeedijk. De Stichting ziet in de eerste ontwikkeling meer een stuwende rol voor de gemeente weggelegd en voor de tweede ontwikkeling meer een rol voor het Rijk en de provincie. Zij meent bovendien, dat er planologisch een te groot tijds- en investeringsverschil zit tussen beide ontwikkelingen.

Voor het haventerrein wil de Stichting een (proeve van) alternatief schetsen, zoals die binnen de bestaande contouren mogelijk is (zonder hoogbouw). Daarbij kan de Stichting aansluiten bij een groot deel van de VRC, waarbij het havengebied wordt ontwikkeld voor toerisme, maar wel binnen de huidige contouren (hoogte, breedte, diepte) van de bestaande bebouwing, waarbij de huidige witte loodsen een-op-een worden omgevormd tot (individuele) B&B's die gerund worden door mensen uit Colijnsplaat zelf, waarbij de vakantiewoningen voldoen aan alle eisen van duurzaamheid en waarbij de opbrengsten deels direct terugvloeien naar (de uitbaters vanuit) het dorp. Op deze wijze benadrukt de Stichting de kleinschaligheid van Colijnsplaat.

De vismijn wordt nu niet of nauwelijks gebruikt. Deze zou multifunctioneel kunnen worden ingericht, als speelparadijs voor kinderen en jongeren, zodat de locatie ook in de winter aantrekkelijk is, en kan ruimte bieden aan ondernemers om hun producten te verkopen alsook dienst doen als educatiecentrum over de Oosterschelde. John's Zeevishandel moet behouden blijven, net als het restaurant de Vismijn. Wat de Stichting niet wil, is grootschalige industriële ontwikkelingen van een groot industrieterrein (bijv. Kingfish), en zeker ook geen toegangsweg over de dijk, omdat deze het jarenlang gevolgde en uitgewerkte recreatiebeleid t.a.v. fiets- en wandelroutes doorkruist. In de huidige vissershaven valt te denken aan een door de huidige haven omsloten en beschermd natuurswembad, voor de mensen die komen logeren, maar ook voor de mensen uit Colijnsplaat zelf.

De Stichting meent, dat met een kleinschalige en plaatselijk aantrekkelijke en gedragen ontwikkeling de relatie van het dorp met het havengebied wordt versterkt en dat ook lokale ondernemers daarvan profiteren. Zij daagt de gemeente uit, deze visie uit te werken en zo de "verzwakte" relatie tussen dorp en haven actief aan te gaan en juist niet te versterken door tegenstrijdige ontwikkelingen en schaalbreuken toe te staan.

Beantwoording

De haven is niet gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Colijnsplaat. De visie van de stichting is meegewogen bij de afronding van de Visie Rondom Colijnsplaat.

BENUTTEN VAN DE VALKREEK

- o. De VRC geeft aan dat de Valkreek de natuurlijke overgang van het landschap naar het dorp en vice versa vormt (zie VRC, blz. 39). De Stichting is niet gelukkig met de recente bouwactiviteiten in en rond de Valkreek. "Het beter benutten van de Valkreek" mag dan een "dragend project" zijn geweest voor Colijnsplaat (blz. 25 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan), of het volbouwen tot bijna aan de waterkant op de lange termijn tevreden maakt, is nog te bezien. De Stichting is van mening dat het verder bebouwen van de ruimte rond de Valkreek ten koste gaat van de natuurlijke kwaliteiten van de Valkreek (zoals n.b. in de VRC beoogd).

Tegen bouwplannen zijn van beleidswege van andere organen veel bezwaren, zoals in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan genoemd: "minder geschikt voor stedelijk gebied", "hoog inspanningsniveau om bebouwd gebied in stand te houden", "(extra) kwetsbaar in gevallen van extreme neerslag", "bij heftige regenval komt het gebied onder water te staan (1:25 jaar)", enz. (p. 42-45, 46-49 van de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan). Ook vanuit landschapszicht en natuurzicht kunnen vraagtekens gezet worden (Natuurnetwerk Nederland en Natuurnetwerk Zeeland). Net als gelet op de specialisten op het terrein van de bouwhistorie en de monumentenzorg (zie hierboven), vragen wij ons af, of de gemeente m.b.t. dit deel van de visie en het bestemmingsplan wel deskundigen op het gebied van natuur en landschap vooraf heeft geraadpleegd.

De Stichting wil voorkomen dat er in en rond de Valkreek al met al een (verdere) negatieve ontwikkeling ontstaat, die de ecologische waarden en het zicht op het dorp hindert en verstoort. De Stichting wil dat de Valkreek als NNZ-gebied in de nadere uitwerking van de beleidsplannen niet verder wordt aangetast en verlangt dat de verdere plannen beoordeeld worden door onderlegde natuur- en landschapsdeskundigen. Alleen op deze wijze krijgen hun disciplines het nodige gewicht in de beleidsvoorbereiding en beleidsomzetting van de gemeente terzake.

Beantwoording

Nog maar kort geleden, rond het jaar 2000, toonde de oever langs de Valkreek een sterk verpauperd beeld. 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. De woningbouw aan de Valkreek vormt een belangrijke kwalitatieve upgrading.

De plannen zijn door specialisten op het gebied van natuur, ecologie en waterhuishouding beoordeeld. In de paragrafen 4.3 en 4.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn de bevindingen weergegeven. Vanuit ecologisch perspectief is de ontwikkeling slechts toelaatbaar mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Een van de voorwaarden betreft het aanbrengen en in stand houden van natuurvriendelijke oevers. Deze voorwaarden zijn in de regels (artikel 15.4) als voorwaarde verbonden aan de ontwikkeling.

Daarnaast heeft ook de provincie aangegeven dat een bebouwingsvrije zone in acht moet worden gehouden. Ook deze zone is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

VERSTERKING RELATIE DORP EN OMGEVING

- p. De Stichting wil dat er voldoende ruimte komt voor de natuur, zowel voor groen in het dorp, groen bij nieuw te bouwen woningen als voor natuur rondom het dorp. Daarmee wordt de relatie van het dorp met de omgeving versterkt en wordt verder voldaan aan de doelen van de gemeente voor ecologie en klimaatadaptatie, zoals het vasthouden van hemelwater en oppervlaktewater. De ligging van Colijnsplaat aan de Valkreek en de Oosterschelde spelen in dit verband eveneens een bepalende en voordelige rol.

Beantwoording

Wij constateren dat we op één lijn zitten met de Stichting. De huidige natuurwaarden en groengebieden zijn in het bestemmingsplan beschermd met passende bestemmingen. Het is verboden om te bouwen indien natuurwaarden worden aangetast. Daarmee wordt het bestaande groen en de natuur beschermd in dit plan. De locatie voor de tiny houses vergt nog nader onderzoek. Ontwikkelen van groen binnen het plangebied van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Colijnsplaat kan binnen vrijwel iedere bestemming. Als op basis van de Visie blijkt dat ergens groen ontwikkeld moet worden, staat het bestemmingsplan dat toe. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om een groenontwikkeling als doel te stellen. Een bestemmingsplan geeft slechts de planologische mogelijkheid om bepaalde functies te realiseren. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan bij de wensen van de Stichting.

VAN VISIE NAAR UITVOERING

- q. De Stichting gaat uit van een constructieve samenwerking met de gemeente, haar organen en medewerkers. De Stichting ziet graag dat de gemeente uitvoering geeft aan de punten zoals in deze zienswijze weergegeven. Zij wil een uitgebreide en uitgewerkte reactie op deze zienswijze, mede als basis voor een vruchtbare samenwerking in de toekomst.

De Stichting blijft de verdere uitwerking en het projectprogramma blijven en gaat ervan uit dat hierbij de samenwerking tussen de gemeente, de Stichting en de inwoners van dorp e.o. van Colijnsplaat nadrukkelijk wordt gezocht, in nieuwe samenwerkingsverbanden, zoals ook verwoord in de VRC (zie VRC, blz 43).

De Stichting ziet ook met belangstelling de onderbouwing van de verdere uitvoering van de beleidsplannen van de gemeente tegemoet, waarbij de doelen en ontwikkelingen aansluiten bij de kwaliteiten en de identiteit van Colijnsplaat. De Stichting werpt daarbij een kritische blik op het verdere proces en zal de plannen toetsen aan de Visie Rondom Colijnsplaat (VRC), aan de wettelijke vereisten en de verdere, ook bovenlokale kaders.

Beantwoording

De gemeente staat zeker open voor een constructieve samenwerking.

- r. Wij herhalen graag, wat we al hierboven schreven. We kunnen stellen, dat de visie VRC en het voorontwerpbestemmingsplan grosso modo in orde zijn, zoals ze nu voorliggen. Toch zijn er ook andere accenten te leggen of zelfs correcties te maken. In dat licht brengt de Stichting nog enkele concrete aanbevelingen op een rij:
1. De gemeente accentueert in het algemeen de sterkten (bijv. cultuurhistorie, schaal en planmatigheid, natuur) en mogelijke zwakten (bijv. relatie tussen dorp en haven) van Colijnsplaat e.o. en neemt deze bewuster en uitdrukkelijker mede tot uitgangspunt ook van haar ruimtelijke beleid en beheer.
 2. De Stichting ziet graag, dat de gemeente in de verdere uitwerking van de VRC een actiever speerpuntbeleid ontwikkelt t.a.v. cultuurhistorie, monumentenzorg, beschermd dorpsgezicht, leefbaarheid en ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit. De eerste aanzet daartoe is vereist in de nieuwe beleidsplannen (VRC, BBCK), met positieve en concrete uitwerking voor de eerste tien/vijftien jaren.
 3. De gemeente neemt in de nieuwe beleidsplannen (VRC, bestemmingsplan) tevens een paragraaf op, hoe ze in de toekomst de "verzwakte" relatie tussen dorp en haven ruimtelijk en organisch gaat versterken. De eerste gedachten moeten in dit plan mede "vanuit het dorp" gedacht en vastgesteld gaan worden.
 4. De gemeente verbiedt te grote risico's in de historische kern van Colijnsplaat, zoals de verkoop en de opslag van vuurwerk. Ze biedt de handelaar een alternatieve locatie in overleg ver genoeg buiten de bebouwde kom aan.

5. De gemeente voert een pro-actiever beleid samen met de bevolking, teneinde de bouwsubstantie in Colijnsplaat te (doen) verbeteren en de bouwprojecten aan te (laten) passen aan de bestaande bebouwing, de omgeving en het maatwerk binnen de bebouwde kom (geen schaalbreuk), in het bijzonder in het gebied met beschermd dorpsgezicht.
6. Aan de Valkreek dreigt al met al een (verdere) negatieve ontwikkeling te ontstaan, die het zicht op het dorp hindert en verstoort. Dit is ontoelaatbaar. De gemeente overdenkt het plan en laat zich hierbij ook door natuur- en landschapsdeskundigen adviseren en leiden.

Beantwoording

We danken de Stichting voor het meedenken. Voor wat betreft de aanbevelingen:

1. De waardering van sterke en zwakke punten van Colijnsplaat is in de Visie Rondom Colijnsplaat opgenomen. Het is niet nodig deze in het bestemmingsplan te herhalen.
2. Deze aanbeveling heeft direct betrekking op de Visie Rondom Colijnsplaat en niet op het bestemmingsplan.
3. Idem.
4. Verwezen wordt naar de reactie onder j.
5. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument voor een dergelijk beleid. Zie hiervoor eveneens de reactie onder b en d.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording op de reactie onder o.

Zienswijze inzake Oost-Zeedijk 6b

Indiener heeft een vraag over de ligging en omvang van de bestemming 'Bedrijf' in vergelijking tot de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' uit het vigerend bestemmingsplan. Het valt indiener op dat in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' is vergroot en de bestemming 'Bedrijf' is verkleind ten opzichte van de vigerende situatie. Indiener vraagt of deze keuze bewust is gemaakt of dat er sprake is van het foutief overnemen van de vigerende situatie.



Figuur: Bestemmingsplan nieuwe situatie (links) en bestemmingsplan vigerende situatie (rechts)

Beantwoording

Aan het verzoek om het behoud van de bestemming conform de vigerende situatie wordt tegemoet gekomen door de verbeelding aan te passen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de vigerende situatie overgenomen.

Zienswijzen inzake woningbouw Valkreek

Er zijn 18 gelijklopende zienswijzen ingediend tegen de geplande woningbouw aan de Valkreek. Deze zienswijzen zijn ingediend door bewoners uit de West-Havenstraat. In de zienswijzen wordt aangegeven dat de voorgenomen woningbouw langs de Valle (naast de SPAR) niet gewenst is. Als reden wordt gegeven dat het dorp een natuurlijk en open karakter heeft en de rust en ruimte zijn een essentieel onderdeel van het dorp. Deze locatie leent zich optimaal voor het samenkomen van dorpsbewoners, recreanten en opgroeiende jeugd.

Daarnaast is ook een petitie ingediend tegen de bedoelde woningbouw aan de Valkreek. Deze is ondertekend door 38 personen, voornamelijk uit Colijnsplaat. Hierin zijn samengevat de volgende standpunten benoemd:

1. inspreker wil niet dat er achter zijn huis gebouwd wordt;
2. inspreker wil geen nieuwbouw naast de SPAR;
3. natuur mag niet bebouwd worden, maak iets voor de kinderen of een park in plaats van nieuwbouwwoningen;
4. groen tussen de bebouwing moet blijven;
5. voorkom aantasting van de molenbiotoop en behoud de zichtrelatie tussen dorpskern en molen.
6. het plan mist samenhang met andere bouwplannen elders in Colijnsplaat.
7. nut en noodzaak worden betwijfeld omdat er veel woningen te koop staan in Colijnsplaat.

Beantwoording

Nog maar kort geleden, rond het jaar 2000, toonde de oever langs de Valkreek een sterk verpauperd beeld. Het heeft de gemeente veel inspanning gekost om de aanwezige bedrijven en particuliere bouwsels te saneren. Daarnaast heeft de gemeente zich tot het uiterste ingespannen voor het behouden van een supermarkt in Colijnsplaat. Daarbij was verplaatsing van de SPAR-supermarkt noodzakelijk, om tot een levensvatbare omvang te komen. Voor dergelijke ingrijpende operaties zijn vanzelfsprekend kostendragers nodig. De woningbouw aan de Valkreek is in dat opzicht pure noodzaak. Tegelijk vormt het een belangrijke upgradering in vergelijking met de vroegere situatie.

Het gaat om de bouw van slechts 5 à 6 seniorenwoningen. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheid voor de bouw van enkele tiny houses. In de Visie Rondom Colijnsplaat is al aangegeven dat op deze plek woningbouw is voorzien. De Visie Rondom Colijnsplaat heeft een lange, zorgvuldige procedure doorlopen. Daarbij is ruime gelegenheid voor inspraak geboden. Er is echter slechts één zienswijze ingediend op dit planonderdeel.

De waarde van de Valkreek wordt erkend. In de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van de Valkreek en omgeving. De woningen zijn zo ingepast in het landschap dat het natuurlijk en open karakter van de Valkreek en omgeving zo min mogelijk aangetast wordt. Daarnaast is er ook openbare ruimte aan de Valkreek voorzien ten behoeve van recreëren en samenkomen.

De molenbiotoop wordt in acht genomen bij het plan. De maximale hoogte wordt bepaald op basis van de regels die in de molenbiotoop gelden. Door de beperkte hoogte van de bebouwing ontstaat een dorpsrand die voor een geleidelijke overgang tussen de Valkreek en de bestaande kern van de Colijnsplaat zorgt.

Dat dit plan op het gebied van woningtypologieën en opzet van de openbare ruimte verschilt van andere delen van Colijnsplaat is te verklaren door de organische groei van kernen. Bouwplannen komen in een specifieke periode tot stand op basis van dan actuele inzichten over woningbouw en ruimtelijke ordening.

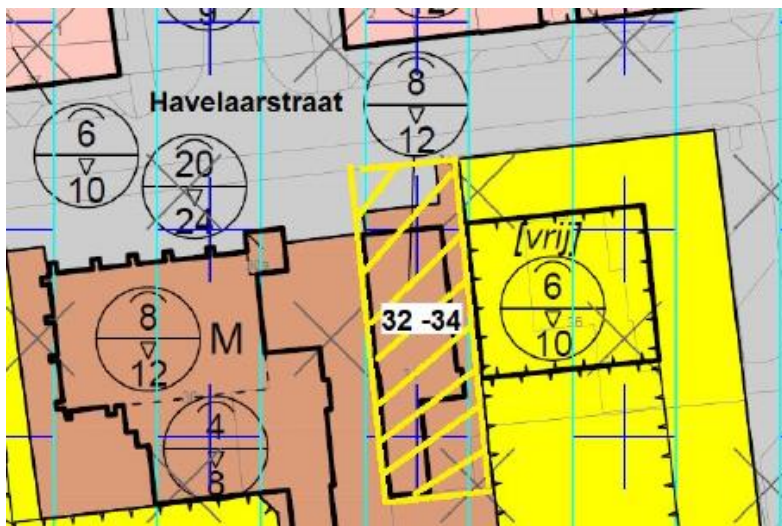
Ten aanzien van het aantal woningen dat te koop staat wordt opgemerkt dat er op 15 juni 2021 slechts vier woningen te koop stonden in Colijnsplaat. De mening dat er veel woningen te koop staan en er dus geen nieuwe woningen toegevoegd moeten worden, delen wij dus niet. Het scheppen van nieuwe bouwmogelijkheden rondom de Valkreek is nodig om ook in de toekomst diverse woningtypen in Colijnsplaat aan te kunnen bieden teneinde doorstroming en nieuwvestiging in de kern mogelijk te

maken. Het aantal te koop staande woningen is daar op dit moment onvoldoende voor. De mening dat de woningbouw nabij de Valkreek geen nut en noodzaak kent wordt dan ook niet gedeeld.

Zienswijze inzake Havelaarstraat 32-34

De ingekomen zienswijze betreft het verzoek voor toevoeging van woonbestemming aan het perceel Havelaarstraat 32-34 te Colijnsplaat, gemeente Noord-Beveland, bekend als “De Oude Pastorie”. Het pand is kadastraal bekend gemeente Kortgene, sectie H, nummer 1284 (zie onderstaande figuur). In de zienswijze wordt de voorgeschiedenis beschreven van het perceel. De vraag is een woonbestemming op de geel gearceerde maatschappelijke bestemming te plaatsen.

Op dit perceel is in het vigerend bestemmingsplan sprake van de bestemming ‘Centrumvoorzieningen’ en ‘Maatschappelijke doeleinden’. Deze bestemmingen staan het gebruik van het pand als expositieruimte en woning toe. Het pand is de afgelopen jaren op die manier gebruikt. In het voorontwerpbestemmingsplan was het pand bestemd als ‘Maatschappelijk’ waarmee gebruik als woning niet meer toegestaan was. Indiener wil het pand renoveren en weer als woning (laten) gebruiken en verzoekt derhalve tot het wijzigen in een bestemming die het wonen toestaat.



Figuur: bestemmingsplan met aanduiding (geel gearceerd) voor Havelaarstraat 32-34

Beantwoording

Het verzoek wordt ingewilligd. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming ‘Centrum’ zodat het reeds toegestane gebruik van het pand als expositieruimte en woning mogelijk blijft.