

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan “Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam/Rozenstraat, 2015” in de gemeente Borsele.

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Opzet	4
2.	BELEIDSKADERS	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	(Boven)gemeentelijk beleid	8
2.4	Conclusie	13
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	14
3.1	Ruimtelijke opbouw van het gebied	14
3.2	Functionele opbouw van het gebied	16
3.3	Verkeerstructuur	17
3.4	Groenstructuur	17
4.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	18
4.1	Huidige situatie	18
4.2	Inrichtings- en bouwplan	19
5.	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie	22
5.3	Cultuurhistorie	24
5.4	Water	25
5.5	Flora en fauna	28
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7	Geluidhinder	32
5.8	Luchtkwaliteit	33
5.9	Externe veiligheid	33
5.10	Overige belemmeringen	35
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	36
6.1	Planvorm	36
6.2	Toelichting op de bestemmingen	36
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	39
8.1	Maatschappelijke toetsing	39
8.2	Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	39

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING:

1. Vooroverlegreactie Provincie Zeeland d.d. 23 juli 2014
2. Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen d.d. 17 juli 2014

BIJLAGENBOEK:

1. Eindrapport verkennend bodemonderzoek Rozenstraat – Witte Dam te Kwadendamme, SMA Milieu en Ruimte, 18 april 2014
2. Aanvullend verkennend bodemonderzoek Rozenstraat – Witte Dam te Kwadendamme, SMA Milieu en Ruimte, 22 mei 2014
3. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van Grondboringen Plangebied Witte Dam 1 – 11 en Rozenstraat 9 – 15, Kwadendamme, Gemeente Borsele, SOB Research, april 2014
4. Exploitatieopzet Herontwikkeling centrumgebied Kwadendamme

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningbouwstichting R&B Wonen en de gemeente Borsele hebben, in samenwerking met architectenbureau Grosfeld van der Velde, een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de locatie Witte Dam/Rozenstraat in Kwadendamme. Het plan gaat uit van de realisatie van 8 zogenaamde "meegroeiwoningen". Op de plek waar deze 8 woningen gerealiseerd zullen worden, stonden tot voor kort 10 verouderde bejaardenwoningen. Doordat de nieuwe woningen stedenbouwkundig anders gesitueerd worden dan de inmiddels gesloopte woningen en de nu nog op de locatie aanwezige speeltuin verplaatst wordt, ontstaat ruimte om aan de Witte Dam een plein te realiseren.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet heeft tot gevolg dat voor de herontwikkeling van het plangebied een herziening van het vigerend bestemmingsplan moet plaatsvinden, waarin onderbouwd en toegelicht wordt dat er geen belemmeringen voor de herontwikkeling zijn en waarin tevens de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden juridisch vastgelegd worden in planregels en op een verbeelding. Voorliggend bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam/Rozenstraat, 2015" voorziet hierin.



Afbeelding 1: luchtfoto plangebied

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied zijn vastgelegd in bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010", vastgesteld op 2 december 2010. Volgens dit bestemmingsplan heeft een gedeelte van het plangebied de enkelbestemming "Groen". In dit gedeelte bevindt zich ook de vijver in de zuidwesthoek van het plangebied en de speeltuin. Het andere deel van het plangebied (waar zich de gesloopte woningen bevonden) heeft de enkelbestemming "Wonen".

De gronden in het plangebied met de enkelbestemming "Wonen" hebben de bouwaanduiding "aaneengebouwd". Dit wil zeggen dat hoofdgebouwen uitsluitend aaneengebouwd gerealiseerd mogen worden en de breedte van een hoofdgebouw (aangebouwde bijgebouwen niet meegerekend) minimaal 4,80 meter dient te zijn. Daarnaast geldt voor deze gronden een maximale bouwdiepte van 12 meter tussen voor- en achtergevel, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Algemeen geldt dat gebouwen alleen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak opgericht mogen worden.



De herontwikkeling van het plangebied voldoet niet aan de planregels van het vigerend bestemmingsplan, omdat de nieuwe woningen buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gesitueerd zullen worden. De herontwikkeling is daarom alleen mogelijk indien het vigerende bestemmingsplan herzien wordt.

1.3 Opzet

Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opzet. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 3 is een inventarisatie en analyse van het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 4 bevat een visie op het bestemmingsplangebied. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en

duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2. BELEIDSKADERS

De nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het bestaande beleid. In het hierna volgende wordt kort ingegaan op het in casu relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en (boven-) gemeentelijk niveau.

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet (SVIR). De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Kwadendamme ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant;
- Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III en het buisleidingennetwerk;
- het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Nationale landschappen

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig "Nationale landschappen". Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. De gemeente Borsele ligt bijna geheel in het "Nationaal landschap Zuidwest - Zeeland" (deelgebied "de Zak van Zuid – Beveland").

Ooit waren de nationale landschappen aangemerkt als nationaal belang. In de SVIR laat het Rijk het beleid ten aanzien van nationale landschappen op het land over aan de provincies om zo ruimte te geven voor regionaal maatwerk. De nationale landschappen zijn daarom niet meer aangemerkt als nationaal belang in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur (EHS), electriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Toetsing

Door de algemene lijn en het abstractieniveau van het rijksbeleid in relatie tot de kleine schaal van voorliggend bestemmingsplan is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waaraan voorliggend plan getoetst wordt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte provincie Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling komen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten te liggen en beperkt de provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Kerntaken voor de provincie en daarmee van provinciaal belang zijn:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemming van de woningvoorraad op de woonwensen van huidige en toekomstige inwoners in samenhang met een veranderende samenstelling en omvang van de bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

In het Omgevingsplan is de "duurzaamheidsladder" geïntroduceerd. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan de drie stappen van de ladder beschreven:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- bezien moet worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden onderbouwd hoe met de genoemde voorwaarden rekening is gehouden.

Toetsing

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied aan de Witte Dam/Rozenstraat, omdat het een herontwikkeling binnen een bestaand bebouwd gebied betreft die voorziet in een actuele regionale behoefte: verouderde bejaardenwoningen worden vervangen door "meegroeiwoningen", geschikt te maken voor verschillende doelgroepen.

2.3 (Boven)gemeentelijk beleid

Agenda Wonen in De Bevelanden 2020

De vijf Bevelandse gemeenten (Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal, ook wel De Bevelanden genoemd) streven gezamenlijk naar een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt. De woningmarktafspraken, beschreven in de Agenda Wonen in De Bevelanden 2020, moeten bijdragen aan dit streven. De woondoelen van De Bevelanden tot 2020 zijn:

- voldoende, passend woningaanbod, voor eigen inwoners en vestigers vanuit andere gemeenten;
- begeleiden verwachte krimp op lange termijn;
- benutten bestaand bebouwd gebied voor woningbouw;
- behoud van huidig profiel van dorpen, kernen, plaatsen;
- totale portefeuillestrategie voor de regio De Bevelanden inclusief nieuwbouw, vernieuwing en verbetering;
- regionale prestatieafspraken met woningcorporaties;

- stimuleren van investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen.

De volgende kernthema's zijn vastgesteld en vormen daarmee de basis voor de woningmarktafspraken:

- realistische woningbouwproductie;
- bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt;
- kwaliteit voor kwantiteit;
- herstructurering en aanpak bestaande particuliere woningvoorraad;
- wonen en zorg;
- regionale prestatieafspraken met corporaties;
- arbeidsmigranten;
- grondprijzen voor woningbouw;
- monitoring.

Toetsing

In dit bestemmingsplan, "Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam Rozenstraat, 2015", wordt geen uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk gemaakt. In plaats van de 10 inmiddels gesloopte woningen zullen 8 nieuwe woningen teruggebouwd worden. Deze nieuwe woningen zijn zogenaamde "meegroeiwoningen". Meegroeiwoningen zijn relatief kleine en daardoor betaalbare woningen die naar behoefte gemakkelijk uitgebreid kunnen worden middels een dakopbouw. Gelet op de huidige bevolkingssamenstelling worden de beoogde (huur)woningen in eerste instantie aangeboden aan senioren. Met de beoogde woningbouw wordt een voldoende passend (te maken) aanbod voor eigen bewoners en vestigers gerealiseerd, vindt herstructurering van de bestaande woningvoorraad en een kwaliteitsverbetering plaats én wordt rekening gehouden met verwachte krimp (door minder woningen terug te bouwen dan te slopen). Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam/Rozenstraat, 2015" daarmee voldoet aan de Agenda Wonen in de Bevelanden 2020.

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wro en is de opvolger van de Bosatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet de structuurvisie namelijk fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als "werkdocument" bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken. Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid

te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Dorpsprofiel Kwadendamme

Op het kruispunt van de A. de Koningstraat en de Witte Dam ligt volgens de structuurvisie het dorpshart van Kwadendamme. Deze wordt als uitgangspunt genomen voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

Toetsing

De herontwikkeling van de locatie Witte Dam/Rozenstraat, waarvoor dit bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader vormt, past in voornoemde strategie. De nieuwe woningen worden namelijk zo gesitueerd dat na realisatie van het bouwplan een plein zal ontstaan, waarmee het dorpshart wordt versterkt.

Groeien in Kwaliteit; Woonvisie Borsele 2010-2015

De Woonvisie Borsele 2010-2015 schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Borsele tot 2015. Enerzijds is er aandacht voor de woningbehoefte. Anderzijds voor de wenselijkheid van behoud en concentratie van voorzieningen. Dit om de leefbaarheid in de verschillende kernen van de gemeente Borsele te behouden. Om de ambities van Borsele waar te maken, wordt de koers van de afgelopen vijf jaar vastgehouden, maar worden daarbij andere accenten gelegd. De pijlers in de woonvisie zijn:

- verbreden woonbeleid: van wonen naar een duurzaam woonmilieu;
- bestaande dorpen: kwaliteit verhogen en potentie optimaal benutten;
- bouwbeleid: een flexibel en gedifferentieerd programma dat aansluit op de ontwikkelingen van de bevolking en de woningmarkt;
- bijzondere doelgroepen: zorg voor voldoende aanbod van goede kwaliteit;
- samenwerking: voortzetten regionale samenwerking, uitvoeren van prestatieafspraken met de woningcorporatie, voortzetten samenwerking met woningcorporatie, welzijns- en zorgaanbieders.

De gemeente Borsele wil aantrekkelijke woningen en een woonomgeving met goede voorzieningen voor jongeren en gezinnen. Daarnaast wil de gemeente aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving waar ouderen lang thuis kunnen wonen, met zorg die daarbij past. Dit betekent dat de opgave fors is: transformatie in bestaande woningen, voldoende nieuwbouw, huisvesting voor starters en ouderen en het realiseren van de afstemming tussen wonen, zorg en welzijn. De gemeente wil woningbouw vooral inzetten om de bestaande bebouwde gebieden te versterken, rekeninghoudend met de bevolkingsontwikkeling. Het woningbouwprogramma is onder andere gebaseerd op de dorpsprofielen uit de Structuurvisie Borsele.

De woonvisie is opgesteld in overleg met R&B Wonen. In de visie van R&B Wonen heeft Kwadendamme vooral behoefte aan een kwalitatieve impuls. Verdere uitbreiding van het bestaande woningbezit van R&B Wonen ligt niet voor de hand.

Toetsing

De vervangende nieuwbouw van 8 "meegroeiwoningen" in plaats van 10 verouderde bejaardenwoningen past in de woonvisie, omdat dit een kwalitatieve impuls van de woningvoorraad betekent. Er wordt daarnaast een flexibel en gedifferentieerd aanbod gerealiseerd. In eerste instantie zijn, in de lijn met de vergrijzende bevolkingssamenstelling, de woningen bestemd voor senioren. De woningen worden echter dusdanig vormgegeven dat een aanpassing/uitbreiding van de woning, ten behoeve van andere doelgroepen, eenvoudig mogelijk is.

Woningbouwplanning

De kern Kwadendamme heeft een woningvoorraad van circa 300 woningen.

In de woningbouwprogrammering 2014-2020 van de gemeente Borsele zijn de volgende plannen voor Kwadendamme opgenomen:

- Oude Vreeland II: 5 woningen
- Overig: 8 woningen
- Witte Dam/Rozenstraat: 12 (huur)woningen.

Toetsing

De beoogde ontwikkelingen (8 huurwoningen) past daarmee binnen de woningbouwplanning.

Beeldkwaliteitsnota Borsele

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is sinds januari 2013 verwoord in de in de Beeldkwaliteitsnota Borsele. De beeldkwaliteitsnota Borsele is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke (gebouwde) omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen, tezamen met de inrichting van de tuinen, erven en de (semi-)openbare ruimte, de dagelijkse leefomgeving van iedereen die in Borsele woont en/of werkt.

De beeldkwaliteitsnota beoogt primair iedereen, die in de gemeente Borsele een bouwplan heeft, vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de dorpsbouwmeester/monumentencommissie over zijn/haar plan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden in deze nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het bevoegd gezag, zijnde het college van burgemeester en wethouders, te verstrekken omgevingsvergunning, wordt daardoor beter voorspelbaar. Een bijkomend doel van de beeldkwaliteitsnota is, zonder daarbij de illusie te hebben alle weerstand tegen overheidsinterventie bij bouwinitiatieven weg te nemen, te enthousiasmeren en daarmee draagvlak te creëren voor de beeldkwaliteitszorg. Het functioneren van het beeldkwaliteitsbeleid zal iedere vier jaar door de gemeenteraad worden geëvalueerd en waar nodig worden aangevuld en bijgesteld.

Het belangrijkste doel van het beeldkwaliteitsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor beeldkwaliteit, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

- algemene criteria;
- gebiedsgerichte criteria;
- themagerichte criteria;
- sneltoetscriteria.

De algemene beeldkwaliteitscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Zij bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek hieraan) kan worden omschreven.

Bij de beeldkwaliteitsbeoordeling wordt de bestaande context als uitgangspunt genomen. Om daar zo goed mogelijk op in te kunnen spelen, zijn gebiedsgerichte beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Op basis van een historische, landschaps-, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse is het Borselse grondgebied ingedeeld in een aantal gebiedstypen (deelgebieden). Voor ieder deelgebied is aangegeven welk beeldkwaliteitsniveau voor het betreffende gebied van toepassing is. Het beeldkwaliteitsniveau heeft betrekking op de gedetailleerdheid van beeldkwaliteitstoetsing. Hoe waardevoller het bebouwingsbeeld in een gebied is, hoe gedetailleerder de beeldkwaliteitscriteria zijn om de beeldkwaliteit te behouden. De gebiedsgerichte criteria zijn voor de bebouwing in het gehele deelgebied van toepassing. Er zijn echter gebouwen/bouwwerken, die qua verschijningsvorm afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van het deelgebied en/of een monumentale waarde hebben, waardoor de gebiedsgerichte criteria niet passend of niet afdoende zijn. Voor onder meer deze gebouwen/bouwwerken zijn themagerichte criteria opgesteld.

Ten behoeve van de toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken, zijn zogenaamde sneltoetscriteria opgesteld. Het gaat daarbij om de volgende bouwwerken: dakkapellen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken.

Het aspect "welstand" kan niet één op één in een bestemmingsplan worden geregeld. Architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en is daarom in de beeldkwaliteitsnota geregeld. Beeldkwaliteitscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen.

Toetsing

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gerekend tot het deelgebied "planmatige dorpsuitbreidingen". De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als regulier welstandsgebied. Het beleid is er op gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Bij het ontwerp van de 8 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud én de versterking van de basiskwaliteit van het gebied. In dit bestemmingsplan zijn in dit kader rooilijnen aangegeven op de verbeelding en de bouwmogelijkheden vastgelegd in de planregels. De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de dorpsbouwmeester. In een situatie waarin het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief advies van de dorpsbouwmeester worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Op 6 april 2014 is door de gemeenteraad van Borsele het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld dat de leidraad vormt voor het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende 10 jaar.

De belangrijkste doelen van het verkeers- en vervoersbeleid zijn:

- Bereikbaarheid van de verschillende woonkernen en hun bedrijven en voorzieningen;
- Verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, met name de kwetsbaarste (voetgangers en fietsers);
- Leefbaarheid voor de inwoners in de kernen en in het buitengebied.

Alle wegen zijn ingedeeld in één van de navolgende wegfuncties: stroomweg, gebiedsontsluitingsweg en erftoegangsweg. Categorisering heeft ten doel ervoor te zorgen dat grotere verblijfsgebieden (regio's, steden, woonkernen, grote woonwijken, bedrijventerreinen e.a.) vlot en veilig worden ontsloten door daarvoor ingerichte gebiedsontsluitingswegen, zodat de overige wegen (gelegen binnen de verblijfsgebieden) ingericht kunnen worden als erftoegangswegen.

De wegen worden ingericht op basis van de in 2012 vastgestelde nieuwe basiskennmerken voor de inrichting van wegen (CROW-publicatie 315). Voor de drie verschillende typen wegen zijn een aantal basiskennmerken bepaald die moeten zorgen voor een duurzaam veilige inrichting.

Het streven is om plattelandswegen zoveel mogelijk verkeersluw te maken, dat wil zeggen bestemd voor wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer. Het ontmoedigen van sluipverkeer is daarbij ook een aandachtspunt.

Het fietsverkeer wordt bevorderd. Langs de gebiedsontsluitingswegen zijn aparte fietsvoorzieningen nodig.

Routes voor doorgaand landbouwverkeer en vrachtverkeer lopen zo weinig mogelijk door de dorpskernen.

Nagenoeg alle wegen in de bebouwde kom zijn erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/h.

Toetsing

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Kwadendamme. De wegen binnen en aangrenzend aan het plangebied kennen een 30 km/h-regime. Bij de voorgestane herinrichting van de Witte Dam wordt rekening gehouden met de inrichtingsvereisten ten aanzien van erftoegangswegen.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen c.a.

De gemeente acht beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis aanvaardbaar, mits het woonkarakter van de woning behouden blijft en geen nadelige effecten optreden voor de woonomgeving en het leefmilieu. De gemeente zal voor de betreffende activiteiten geen zelfstandige bouwmogelijkheden creëren. Echter, verbouwingen die de woonfunctie niet aantasten, worden niet als strijdig met de woonbestemming in het bestemmingsplan beschouwd.

Toetsing

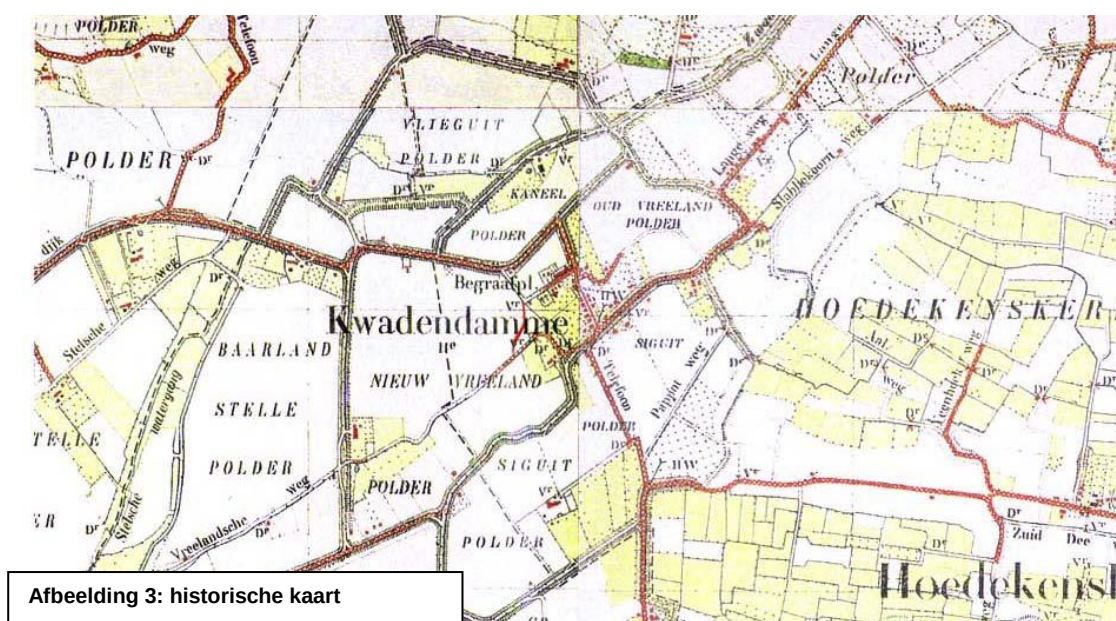
Voorliggend bestemmingsplan maakt, door middel van een ontheffing, het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis planologisch-juridisch mogelijk.

2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beschreven rijks-, provinciaal en (boven-) gemeentelijk beleid.

3.1 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Het dorp ligt ingeklemd tussen de Vreelandsedijk en de Siguitsedijk. Kwadendamme is een min of meer vierkant dorp, dat in vieren gedeeld wordt door de A. de Koningstraat en de Johan Frisostraat – Witte Dam. De historische lintbebouwing is met name aan deze hoofdstructuur te vinden. Drie van de vier kwarten zijn gevuld met reguliere bebouwing. Het vierde kwart kent een groener karakter met enkel incidentele bebouwing. Hier zijn onder andere de kerk, de begraafplaats en het sportterrein gesitueerd.



De bebouwing in Kwadendamme is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische dorpsdelen is de bebouwing doorgaans individueel vormgegeven. In de planmatig ontwikkelde dorpsdelen komt relatief meer seriematige bouw voor. Het plangebied maakt onderdeel uit van de planmatige dorpsuitbreidingen. De planmatige dorpsuitbreidingen bevinden zich met name aan de oostzijde van de A. de Koningstraat. Als eerste is in de jaren '70/'80 het gebied ten zuiden van de Witte Dam tot ontwikkeling gekomen. Vanaf de jaren '90 volgde het gebied ten noorden van deze straat. Beide buurten kenmerken zich door een gemêleerd bebouwingsbeeld: zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap-, als

aaneengesloten woningen komen ter plaatse voor. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is sterk samenhangend. De bouwhoogte bedraagt overwegend één bouwlaag met kap (met name de vrijstaande woningen) dan wel twee bouwlagen met kap. Qua kapvormen zijn vooral zadeldaken toegepast. Andere kapvormen komen zeer sporadisch voor, evenals platte daken.



3.2 Functionele opbouw van het gebied

Kwadendamme kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Het dorp kent een aantal voorzieningen, welke met name te vinden zijn aan de Johan Frisostraat en de A. de Koningstraat. In de Johan Frisostraat betreft het de H. Bonifaciuskerk (1902) en een bakkerij. In de A. de Koningstraat zijn een café en een supermarkt te vinden. De huidige school bevindt zich aan de rand van het dorp aan de Sportweg. In de voormalige school aan de Johan Frisostraat is momenteel een bedrijf gevestigd. Dit gebouw heeft zijn oorspronkelijk, karakteristieke verschijningsvorm behouden.



3.3 Verkeerstructuur

De hoofdontsluiting van Kwadendamme wordt gevormd door de (Nieuw) Vreelandsedijk, A. de Koningstraat, Langeweegje/Siguitsedijk en de Fransjesweg. Via deze verzamelstraten wordt het verkeer naar Ovezande, 's-Gravenpolder en Baarland/Hoedekenskerke geleid. De overige straten in en aansluitend aan de kern kunnen getypeerd worden als woonstraten en landwegen.



Afbeelding 6: verkeerstructuur
(bron: bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010")

3.4 Groenstructuur

De Siguitsedijk, de Vreelandsedijk en het Langeweegje maken, gezien hun groene karakter, onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Kwadendamme. Daarnaast kent met name de Johan Frisostraat een groene uitstraling vanwege de in de straat aanwezige bomenrij en de diepe groene voortuinen/-terreinen. Verder zijn er, naast meer incidenteel groen, binnen het dorp een aantal grotere groene gebieden te vinden, zoals de sportvelden aan de Sportweg, de speeltuin aan de Ridderhofstraat, de locatie van de huidige speeltuin (=onderdeel van het plangebied) en de locatie van de nieuwe speeltuin aan de Victoriastraat.



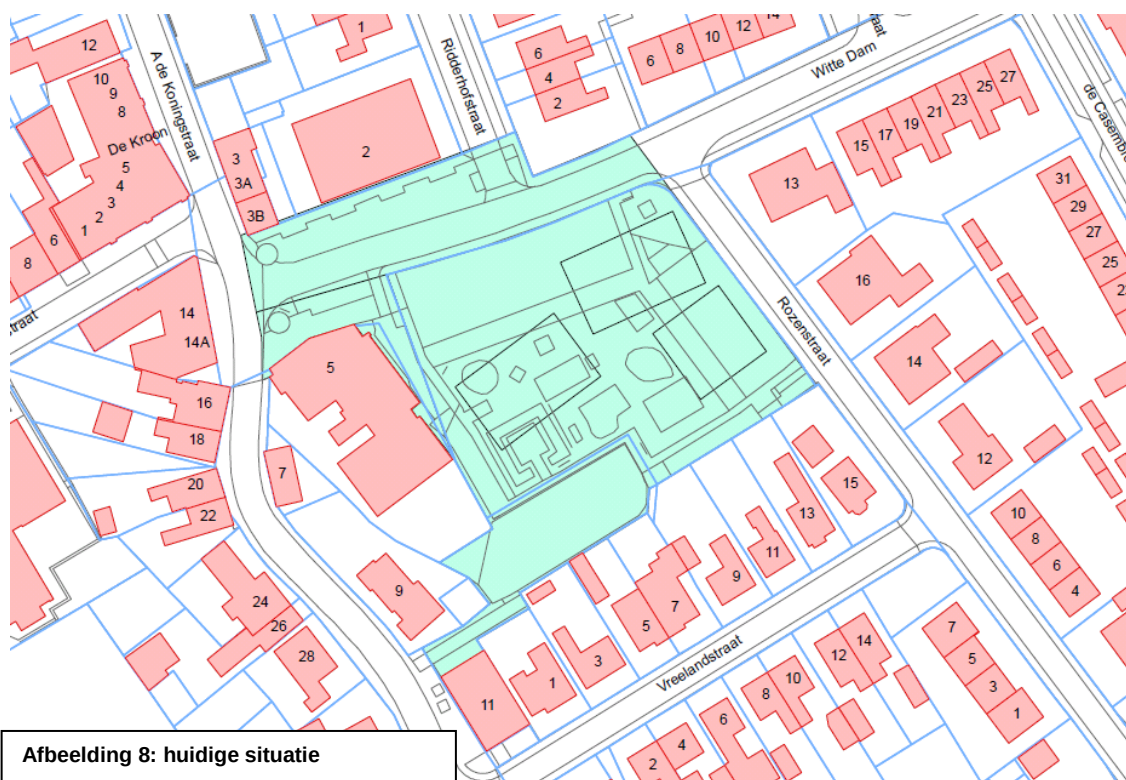
Afbeelding 7: groenstructuur
(bron: bestemmingsplan "Kern Kwadendamme 2010")

4. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat ruimte wordt geboden aan een concrete ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig/bouwplan omschreven waarvoor het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam/Rozenstraat, 2015" het juridisch-planologisch kader vormt.

4.1 Huidige situatie

Tot voor kort bevonden zich in het plangebied 10 verouderde bejaardenwoningen. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt. Daarnaast is er een speeltuin en een vijver in het plangebied aanwezig. De speeltuin zal ten behoeve van de herontwikkeling verplaatst worden naar de nieuwbouwlocatie Oude Vreeland II. De vijver, welke dient als regenwateropvang en secundaire bluswatervoorziening, blijft gehandhaafd. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de bebouwing aan de Witte Dam, bestaande uit een garagebedrijf en woonbebouwing. Aan de oostzijde bevindt zich de woonbebouwing van de Rozenstraat. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de achterkanten van de woningen aan de Vreelandstraat. Aan de westzijde tenslotte begrenzen het café en de tuinen van de woningen aan de A. de Koningstraat het plangebied. Op onderstaande kadastrale kaart is het plangebied blauw gekleurd.



4.2 Inrichtings- en bouwplan

R&B Wonen en de gemeente Borsele hebben, in samenwerking met architectenbureau Grosfeld van der Velde, gezamenlijk een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de vrijgekomen gronden aan de Witte Dam/Rozenstraat. Het plan gaat uit van de realisatie van 8 "meegroeiwoningen". Meegroeiwoningen zijn woningen die naar behoefte gemakkelijk uit te breiden zijn door (in dit geval) een kapconstructie te realiseren. Hiermee kan een relatief kleine en goedkope woning worden gebouwd, in eerste instantie bestemd voor senioren, die later uit te breiden is voor andere doelgroepen.



Door de centrale ligging, bij de samenkomst van de belangrijkste straten van Kwadendamme, wordt het plangebied gezien als het hart van de kern. Om het hart te versterken zal een ontmoetingsruimte in de vorm van een plein gerealiseerd worden. Dit plein zal omgeven worden door in het dorp passende bebouwingswanden. Deze wanden worden enerzijds gevormd door de bestaande bebouwing (waaronder het café) en anderzijds door de nieuw te bouwen woningen, die anders worden gepositioneerd dan de gesloopte woningen. Om ruimte te creëren voor de realisatie van het plein zal de bestaande speeltuin verplaatst worden. De vijver wordt geïntegreerd in de groenstructuur achter de nieuwe bebouwing.

Beoogd wordt het gebied achter de nieuwbouw een zo groen mogelijk karakter te geven. De twee waardevolle bomen die in dit gebied staan (een Hollandse Iep en een Zilveresdoorn) worden behouden. De erfafscheidingen van de nieuwe woningen, die aan de beoogde groene ruimte grenzen maken onderdeel uit van de ontwerp-opgave. Het streven is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig plan, zowel wat betreft de inrichting van de openbare ruimten als de vormgeving van bebouwing.

De nieuwbouwwoningen zullen dusdanig worden vormgegeven dat deze qua maat, schaal en architectonische uitstraling passen in de dorpse karakteristiek. De bebouwing wordt één à twee bouwlagen hoog en wordt gedeeltelijk voorzien van kappen (zadeldaken). Ook in de materialisering en detaillering van de woningen zal rekening worden gehouden met de dorpse karakteristieken. Zo is bijvoorbeeld een uitgangspunt om bakstenen (in een rode aardetint) en dakpannen (door-en-door) toe te passen.



Afbeelding 10: impressie beoogd bebouwingsbeeld

Parkeren

Door de gemeente is een parkeerbalans opgesteld, zodat bij de herinrichting van het openbare gebied voldoende gelegenheid wordt gecreëerd voor zowel de nieuwbouw als andere functies (zoals het café en het garagebedrijf) in de omgeving. Het uitgangspunt is dat parkeren voor de nieuwe woningen zoveel mogelijk achter de woonbebouwing wordt ingepast.

5. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om te bekijken of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Een ontwikkeling mag enkel doorgang vinden als een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Vice versa mag de ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving niet (onevenredig) aantasten. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal milieu- en duurzaamheidsaspecten.

5.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Gemeentelijk bodembeleid

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bodembeleidsplan "Duurzaam bodembeleid gemeente Borsele" vastgesteld. In het nieuwe bodembeleidsplan staat duurzaam bodemgebruik centraal. Dit betekent het benutten van de gebruiksmogelijkheden van de bodem, zonder deze aan te tasten of uit te putten. Het is de bedoeling dat bij een ontwikkeling rekening wordt gehouden met de vele kwaliteiten (draagkwaliteiten, regulerende kwaliteiten, productiekwaliteiten en informatiekwaliteiten) die de bodem vervult. Bodemthema's die in het nieuwe bodembeleidsplan aan de orde komen zijn bijvoorbeeld uitwisseling en ontsluiting van digitale bodemgegevens, waterbodem, biodiversiteit, aardkundige waarden, archeologie, bodemenergie en niet gesprongen explosieven.

Onderzoek

Op 31 maart 2014 is door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. (SMA) een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, bestaande uit vooronderzoek, veldonderzoek, chemische analyses, interpretatie en toetsing. Op 22 mei heeft SMA een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met drie extra boringen.

Conclusie

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en zeer licht verhoogde gehalten aan DDE en DDD geconstateerd. In de ondergrond is een zeer licht verhoogd gehalten aan PAK en licht verhoogde gehalten aan lood en zink geconstateerd. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, nikkel en cis+trans-1,2- dichlooretheen aangetroffen.

Het aanvullend onderzoek betreft drie extra boringen ter plaatse van een nieuw aan te leggen riolering onder de Witte Dam. De bodemopbouw bestaat uit een sterk zandige klei met zwakke bijmengingen aan puin en houtskool. In de bodem zijn licht verhoogde gehalte aan kwik, lood, zink en PAK geconstateerd.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek en aanvullend onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van de acht woningen.

Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat (zeer) licht verontreinigde grond niet zonder meer op of vanaf de onderzoekslocatie mag worden verplaatst. Verplaatsing van grond op of vanaf de onderzoekslocatie dient in overleg met het bevoegd gezag plaats te vinden.

5.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het "Verdrag van Malta" is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Borsele" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A).

Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven (er wordt dus onderscheid gemaakt tussen archeologische *waarden* en *verwachtingen*). Het grootste deel van het grondgebied bestaat uit zones met een archeologische verwachting.

Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;

- categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m² wordt verstoord;
- categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Daarnaast is er de Archeologische Maatregelkaart-in-lagen. Dit is een kaart die inzicht geeft in de ligging van alle gewaarde terreinen en de kans op een vondst van archeologische relictten/sporen. De Maatregelenkaart-in-lagen geeft vlakdekkend weer wanneer welke maatregelcategorie in het kader van de ruimtelijke ordening in principe van toepassing is.

Onderzoek

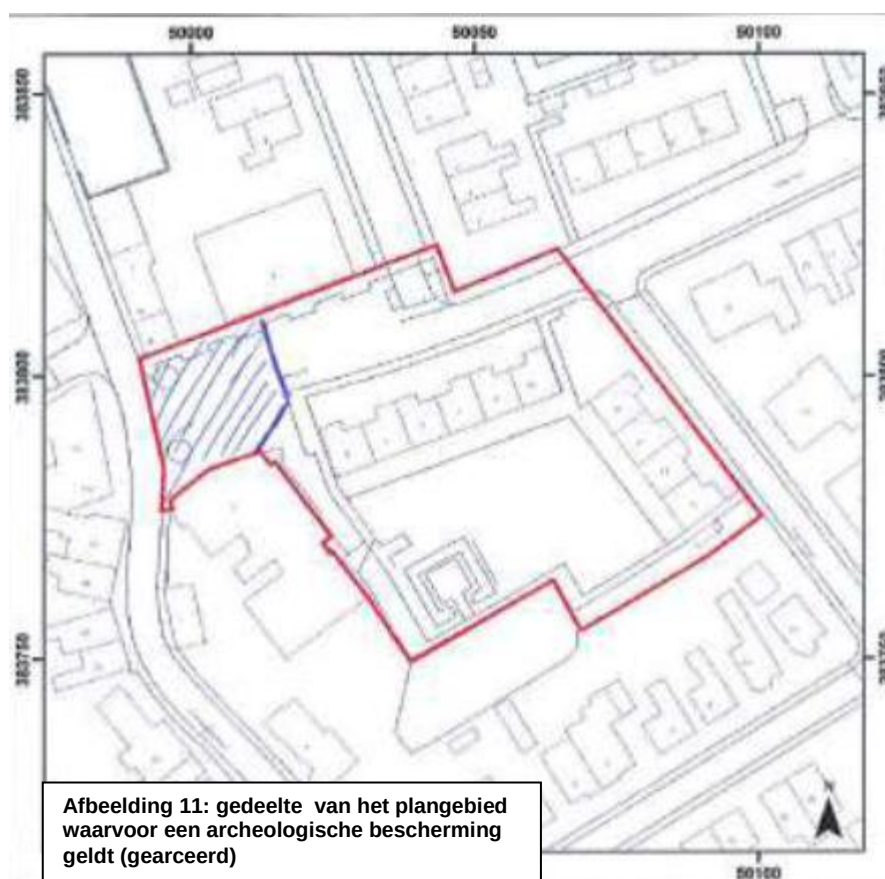
Op de Archeologische Maatregelenkaart-in-lagen van de gemeente Borsele (kaartlaag 1/Walcheren) wordt ter plaatse van het plangebied een zone weergegeven met een gematigde archeologische verwachting (categorie 5). Het archeologisch beleid van de gemeente Borsele stelt dat voor een dergelijke zone tenminste een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-overig) uitgevoerd moet worden indien de verstoring van het plangebied groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm is. De verstoring zal groter zijn dan genoemde oppervlakte, derhalve heeft ter plaatse van het plangebied archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

In april 2014 is door SOB Research een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar bijlage 3 van het bijlagenboek. Op basis van het concept rapport is door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) advies uitgebracht.

Conclusie

Het SCEZ heeft geadviseerd enkel ter plaatse van het noordwestelijk deel van het plangebied (zie afbeelding 11) vervolgonderzoek uit te laten voeren, wanneer daar bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 60 cm. Dit vervolgonderzoek kan plaatsvinden in de vorm van begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeologisch deskundige. Deze onderzoeksverplichting is juridisch in dit bestemmingsplan verankerd door aan het betreffende deel van het plangebied een archeologische (dubbel)bestemming toe te kennen.

Conform het advies van de SCEZ heeft de gemeente besloten het overige gedeelte van het plangebied vrij te stellen van verder archeologisch onderzoek. Het is echter niet uit te sluiten dat, ondanks deze vrijstelling, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase tijdens graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten geldt een meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet.



5.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 5.2) dienen ook de facetten historische geografie en historische (stede)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische geografie en (steden)bouwkunde

Kwadendamme is, zoals ook vermeld in paragraaf 3.1, een zeer compact dorp, ontstaan aan een inlaagdijk (de zogenaamde Quadendam) die de Oude Vreelandpolder (bedijkt omstreeks 1323) moest beschermen tegen zeearm De Zwake. Nadat ook de Nieuwe Vreelandpolder was bedijkt (dateert van voor 1365), ontstond er op de Quadendam enige bewoning. Lange tijd was het dijkdorp niet meer dan een gehucht bestaande uit verspreid staande huisjes en boerderijen. Nadat in 1801 de eerste katholieke kerk gebouwd was, begint het gehucht zich te ontwikkelen tot een dorp met een school, cafés, winkels en bedrijven.

Het plangebied grenst direct aan de A. de Koningstraat (= de Quadendam). Deze straat kent vanwege dijkdoorbraken een slingerend wegverloop. Bij een dijkdoorbraak ontstond namelijk een stroomgat. Daarna werd meestal, zo ook hier, een nieuw dijkdeel buitendijks om het stroomgat gelegd en ontstond een weel. De vijver die zich in het plangebied bevindt, is een restant van een weel. De vijver is als

cultuurhistorisch relict in de planvorming ingepast en zal met de planuitvoering worden opgeknapt.

De A. de Koningstraat is een oude dijk en ligt enigszins hoger dan zijn omgeving. Als gevolg daarvan zijn er in het plangebied hoogteverschillen aanwezig. Vanaf de Rozenstraat richting de A. de Koningstraat loopt de hoogte van het maaiveld op. Het hoogteverschil tussen beide straten bedraagt circa 1 meter. Bij de planuitvoering zal hiermee rekening worden gehouden. De oude dijk wordt daarmee gerespecteerd.

In en direct grenzend aan het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende gebouwen aanwezig. De nieuwbouw zal, zoals aangegeven in paragraaf 4.2, dusdanig worden vormgegeven dat deze aansluit bij de dorps maat en schaal en architectonische karakteristieken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat bij de planvorming rekening wordt gehouden met de nog bestaande cultuurhistorische waarden. Zo wordt bijvoorbeeld de waterpartij (een weelrestant) in stand gehouden en het hoogteverschil richting de historische dijk (de A. de Koningstraat) in stand gelaten. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

5.4 Water

Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in het watersysteemtype "Groot zoet". Bij het type "Groot zoet" zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5 tot 1,0 meter ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig grof zand. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden het maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt voor het grootse deel onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal van Borssele en voor een klein gedeelte van de afwateringseenheid van het gemaal Groenewege.

Toekomstig watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borssele uit 2004 voldoet Kwadendamme ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. Het plan Witte

Dam/Rozenstraat is een herontwikkelingsplan waarop is voorgesorteerd bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor de laatste woningbouwuitbreiding van het dorp Oude Vreeland II. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt de afvalwaterstromen te scheiden in RWA en DWA.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn ondermeer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van "vasthouden – bergen - afvoeren". De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies;
- een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

Het vierde GRP is op 5 april 2012 vastgesteld en heeft als hoofddoel: het continueren van de hoofddoelen van de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen zoals het bereiken van een goede waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast. Het rioleringsstelsel moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade te alle tijde te voorkomen. Het hoofddoel is uitgewerkt in vier subdoelen:

1. een doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
2. voorkomen van waterhinder, overlast of schade en vasthouden van water;
3. het voorkomen van grondwateroverlast;
4. schoon oppervlaktewater, grondwater en een schone waterbodem.

Waterplan Borsele 2011 - 2014

In het waterplan staan normen genoemd ten aanzien van de waterkwaliteit, waterkwantiteit, voorkomen van grondwateroverlast, afkoppelen van regenwater, beheer en onderhoud van stedelijk oppervlaktewater, ruimtelijke ordening en de inrichting van openbaar water. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterplan Borsele.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

In overleg met het waterschap Scheldestromen is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" onderstaande tabel opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is daarom niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Door de uitbreiding van het dorpsplein en de aanleg van extra parkeerterrein neemt het verhard oppervlak toe met ongeveer 1300m ² en zal ongeveer 100m ³ extra waterberging nodig zijn. In de sloten van Oude Vreeland II is nog een restant aan bergingscapaciteit aanwezig van ongeveer 900m ³ .
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik wordt gestimuleerd en afgekoppeld regenwater wordt gebruikt om meer doorstroming te verkrijgen in de bestaande vijver.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkings-risico's	In het plangebied is open water van enige omvang aanwezig. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige grotendeels gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Daarom zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er is geen sprake van een negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen wordt vermeden/beperkt.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van negatieve invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een kwetsbaar natuurgebied. Er zijn geen negatieve aspecten van het plan.

Tabel 1: toetsing waterdoelstellingen

5.5 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Stv.1998,402) is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de Jachtwet, de (oude) Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat daarbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis). Alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij' beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën verdeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3);

De categorie 'algemene soorten' – zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag. De categorie 'overige soorten' is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) goedgekeurde gedragscode. In

zo'n code geeft de sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfsplaatsen van beschermde soorten uit de categorie 'overige soorten', een ontheffing worden aangevraagd. De categorie 'streng beschermde soorten' omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een ontheffing verleend. Getoetst wordt aan de volgende criteria:

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- 2) er is geen goed alternatief;
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:
 - onderzoek en onderwijs;
 - repopulatie en herintroductie;
 - bescherming flora en fauna;
 - veiligheid van het luchtverkeer;
 - volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - dwingende redenen van openbaar belang;
 - voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
 - belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
 - uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
 - bestendig gebruik;
 - uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het betreft streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt daarnaast getoetst op een vierde criterium:

- 4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden. De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het

mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd "Natura 2000") zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebieden vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van EL&I. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. De beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000-gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands (waaronder de Westerschelde) is in Nederland ook al als Natura 2000-gebied aangewezen.

Onderzoek

Het plangebied is vrijgemaakt voor de herontwikkeling: er bevinden zich geen woningen of andere bouwwerken meer op het terrein die als verblijfplaats zouden kunnen dienen voor beschermde soorten. Het terrein is thans grotendeels in gebruik als openbaar gebied en speeltuin. Grote delen van het gebied zijn verhard. De aanwezige vijver wordt behouden, evenals de een deel van de aanwezige bomen. Kapwerkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Mochten deze toch in het seizoen plaatsvinden dan zal de gemeente vooraf opdracht geven aan een deskundige om te inspecteren dat er geen broedende vogels worden verstoord.

Gelet op de afstand van het plangebied tot beschermde natuurgebieden en de ligging van de locatie van de herontwikkelingslocatie in bestaand bebouwd gebied heeft de beoogde woningbouwontwikkeling geen invloed op bestaande natuur. De afstand tot het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied "Westerschelde en Saeftinghe" en tevens wetland "Westerschelde) bedraagt circa 3000 meter.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling ingevolge de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van de vaststelling van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen de nieuwe, milieuhindergevoelige functies de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving niet beknotten. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) dienen richtinggevende afstanden van bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Onderzoek

Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van een zogenaamd "gemengd gebied" qua functies, mag een stap terug gezet worden in de richtinggevende afstanden tussen milieugevoelige bestemmingen en bedrijven. Dit betekent dat onderstaande richtafstanden aangehouden kunnen worden:

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	7000
6	1500	1000

Tabel 2: richtafstanden brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Binnen een straal van 50 meter bevinden zich de volgende bedrijven:

- Tapperij 's Lands Welvaren (milieucategorie 1);
- Autobedrijf Peter Bek (milieucategorie 2);
- Fysiotherapie Kwadendamme (milieucategorie 1);
- Aannemersbedrijf J.F. Peeters en zn. (milieucategorie 2).

Er bevinden zich tevens geen bedrijven in hogere milieucategorieën binnen de aangegeven richtafstanden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in dit bestemmingsplan de genoemde richtafstanden in acht worden genomen. Er bevinden zich weliswaar bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 binnen een straal van 50 meter van het plangebied, maar dit behelzen

activiteiten die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen. Bovendien is reeds woonbebouwing op korte(re) afstand van de bedrijfsactiviteiten aanwezig, waardoor de beoogde woningbouw niet maatgevend is voor de toelaatbare milieubelasting van deze bedrijven.

5.7 Geluidhinder

Een woning is een zogenaamde 'geluidgevoelige bestemming'. Om deze reden gelden de regels en normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh).

Wegverkeerslawaaï

Krachtens de Wgh worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (artikel 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig, indien sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74, lid 2a Wgh) of;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt (artikel 74, lid 2b Wgh).

De breedte van de geluidzones als functie van het aantal rijstroken van de weg en het soort gebied is weergegeven in onderstaande tabel:

Gebied	Breedte geluidzone
Stedelijk	
- 1 of 2 rijstroken	200 meter
- 3 of meer rijstroken	350 meter
Buitenstedelijk	
- 1 of 2 rijstroken	250 meter
- 3 of 4 rijstroken	400 meter
- 5 of meer rijstroken	600 meter

Tabel 3: breedte geluidzones als functie van het aantal rijstroken

Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Op de wegen in de bebouwde kom van Kwadendamme geldt een 30 km per uur-regime. De Siguitse dijk kent een 60 km/uur-regime. Het plangebied ligt weliswaar binnen de geluidzone van 200 meter ten opzichte van deze weg. Echter, de verkeersintensiteit op de dijk is niet hoog. Bovendien is er sprake van een afschermende werking door de bebouwing tussen de dijk en de nieuwbouwlocatie. Redelijkerwijs kan daarom worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden.

Spoorweglawaaï

Er bevinden zich geen gezoneerde spoorwegen in of in de nabijheid van het plangebied.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen gezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder. Zodoende is een beoordeling in het kader van industrielawaai niet aan de orde.

Conclusie

Wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Bij woningbouw is er sprake van NIBM als een nieuwe woningbouwlocatie kleiner is dan 1500 woningen. Het planvoornemen betreft het bouwen van 8 woningen op een locatie waar voorheen 10 woningen stonden. Hierdoor is er redelijkerwijs geen sprake van een toename aan verkeer (eerder een afname). De ontwikkeling valt dan ook aan te merken als 'Niet in betekenende mate'.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Binnen de gemeentegrenzen ligt de kerncentrale Borssele. De overheid heeft noodplannen voor de aanpak van een kernongeval. Het gebied om de plaats van het ongeval wordt in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent evacuatie tot op 5 kilometer van de ramp; slikken van jodiumtabletten tot op 15 kilometer (worden uitgedeeld) en schuilen tot op 30 kilometer. Betrokkenen krijgen informatie en advies over de radioactieve stoffen waar het om gaat, hoe ze zich verspreiden, hoe erg de straling is en wat eraan te doen is. Voor de kerncentrale Borssele is de evacuatieafstand bij een kernongeval 5000 m. Kwadendamme ligt op een afstand van meer dan 5000 meter van de kerncentrale.

In en in de nabijheid het plangebied bevinden zich verder geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Transportroutes

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Transportleidingen

Op ruim 350 meter van het plangebied ligt een gasleiding met een diameter van 18 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar (bron: Gasunie). De PR-contour valt gelijk met deze leiding. De inventarisatieafstand voor groepsrisico is 240 meter. De projectlocatie ligt hierbuiten.

Op ruim 600 meter van het plangebied ligt een propeenleiding van Dow Benelux met een diameter van ruim 6 inch en een maximale werkdruk van 100 bar. De PR-contour (bij een leiding van 8 inch) ligt op 12 meter uit de leiding. De projectlocatie ligt hier ruim buiten.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan vormt.

5.10 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

In paragraaf 5.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de uit te voeren bouwwerkzaamheden zal daarnaast rekening gehouden moeten worden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen. Op het moment van daadwerkelijke realisatie van het voorgenomen bouwplan zal tenminste drie dagen voor aanvang van de graafwerkzaamheden door de uitvoerder contact opgenomen moeten worden met het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC), waarbij aangegeven moet worden waar en wanneer gegraven gaat worden.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 *Planvorm*

Het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam/Rozenstraat, 2015" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het plan maakt een specifieke ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk. Vanwege de geringe omvang van het plangebied en de aard van de ontwikkeling kent voorliggend bestemmingsplan slechts een beperkt aantal bestemmingen en een eenvoudig kaartbeeld.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge kaart van "Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam/Rozenstraat, 2015" bestaat uit 1 kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

6.2 *Toelichting op de bestemmingen*

1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Verkeer (artikel 3)

Het plein en overig openbaar gebied is bestemd tot "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn kleine gebouwen (bijvoorbeeld een muziektent/kiosk) en overige bouwwerken (bijvoorbeeld lichtmasten) toegestaan. Gebouwen mogen niet groter zijn dan 15 m² en niet hoger dan 3,5 meter. Indien een gebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de hellingshoek minimaal 30°. De bouwregels van de overige bouwwerken zijn gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Water (artikel 4)

De bestaande vijver in het plangebied is bestemd tot "Water". Gronden met de bestemming "Water" zijn bestemd voor: waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere

tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel overige bouwwerken toegestaan.

Wonen (artikel 5)

Het deel van de gronden waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn, is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gebouwd. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en het maximaal aantal woningen per bouwvlak.

Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Voor overige bouwwerken zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsmogelijkheden ten aanzien van de bouwregels opgenomen. Verder biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om, eveneens door middel van een ontheffing, bij de woning detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Ook wordt er een ontheffingsmogelijkheid geboden voor het bieden van logies met ontbijt.

Waarde – Archeologie (artikel 6)

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek, en het advies van het SCEZ, is aan het noordwestelijke deel van het plangebied een archeologische bescherming toegekend. Indien in dit deelgebied graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm onder het maaiveld worden uitgevoerd, moeten deze plaatsvinden onder begeleiding van een archeologisch deskundige. Het overige deel van het plangebied is archeologisch vrijgesteld en heeft geen archeologische bescherming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In artikel 8 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In artikel 9 zijn algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In artikel 10 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen (tot 3 meter) mogelijk te maken. Het verschuiven van

bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Artikel 11 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 12)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Witte Dam/Rozenstraat, 2015".

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meer woningen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder meer het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Tussen R&B Wonen en de gemeente wordt een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Het op- en vaststellen van een exploitatieplan kan daarmee achterwege blijven.

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen, waaronder de economische uitvoerbaarheid, te worden aangetoond. De kosten voor de beoogde herontwikkeling worden gedragen door R&B Wonen en de gemeente Borsele. Als bijlage 4 in het bijlagenboek is een beknopt exploitatieoverzicht opgenomen. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling financieel haalbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 *Maatschappelijke toetsing*

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende twee weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente. Daarnaast is een informatiebijeenkomst georganiseerd. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij het college van burgemeester en wethouders. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

8.2 *Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro*

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Dit plan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De provincie en het waterschap hebben te kennen gegeven geen op-/aanmerkingen op het plan te hebben. Verwezen wordt naar de vooroverlegreacties die bijlagen vormen bij deze toelichting. Van de veiligheidsregio Zeeland is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen.