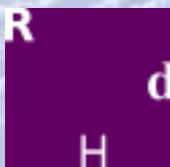




Bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp”



Rothuizen van Doorn 't Hooft

Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 5 april 2009

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



**gemeente
titel**

Borsele
Bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp"

**projectnummer
datum**

BS4402
10 december 2008

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

18 maart 2008
10 december 2008
2 april 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	6
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	16
2.5	Conclusies	17
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	19
3.1	Historie	19
3.2	Functionele opbouw van het gebied	19
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	21
3.4	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen	25
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	29
4.1	Deelgebieden	29
4.2	Streefbeelden	30
4.3	Beeldkwaliteit	32
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	33
5.1	Geluidhinder	33
5.2	Bodemverontreiniging	33
5.3	Flora en fauna	35
5.4	Archeologie	39
5.5	Water	40
5.6	Milieuhinder	50
5.7	Bufferzone	52
5.8	Externe veiligheid	53
5.9	Overige kabels en leidingen	55
5.10	Luchtkwaliteit	55
6	JURIDISCHE VORMGEVING	57
6.1	Planvorm	57
6.2	Toelichting op de bestemmingen	57
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	65
8.1	Maatschappelijke toetsing	65
8.2	Overleg	65

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

67

BIJLAGEN:

1. Inspraakreacties;
2. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro 1985 (artikel 3.1.1 Bro).



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de in april 2000 in werking getreden wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij is een 'nieuwe' artikel 19-procedure, de zogenaamde 'zelfstandige projectprocedure', ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen ontheffing van een bestemmingsplan meer worden verleend indien het een bestemmingsplan betreft dat niet tijdig (éénmaal per 10 jaar) is herzien. Dit betekent dat, wanneer sprake is van 'oude' bestemmingsplannen, aan allerlei bouwinitiatieven die in strijd met het bestemmingsplan zijn, uitsluitend medewerking verleend kan worden via de weg van de bestemmingsplanprocedure, hetgeen relatief omvangrijk en tijdrovend is. Om aan bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Hetzelfde geldt om ongewenste bouwinitiatieven te kunnen weigeren. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Voorts is volgens de planning per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking treden. Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Het plan moet eens in de 10 jaar worden opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente. Aan de verplichting om ieder bestemmingsplan na 10 jaar te herzien, is een financiële prikkel gekoppeld. Op ingediende bouw aanvragen die gebaseerd zijn op een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar, kunnen geen leges meer geheven worden door de gemeente. Voor gebieden met een lage dynamiek, waar in de toekomst niet of nauwelijks wijzigingen te verwachten zijn, kan de gemeente een beheersverordening vaststellen in plaats van een bestemmingsplan. Hiervoor is in het onderhavige plangebied niet gekozen, gelet op de mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties. Ook een beheersverordening dient iedere 10 jaar te worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Nieuwdorp. In figuren 1 tot en met 3 is het plangebied weergegeven. Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De volgende bestemmingsplannen worden middels het voorliggende bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk herzien:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
▪ Nieuwdorp	04-12-72	08-05-73 (ged.)
▪ Nieuwdorp, gedeelte Coudorp	31-08-82	18-10-83 (ged.)
▪ Kern Nieuwdorp	02-10-90	19-02-91 (ged.)
▪ Zeehaven- en Industrierrein Sloe 1994	07-09-95	26-03-96
▪ Bestemmingsplan Nieuwdorp 2002	04-04-02	12-11-02
▪ Borsels Buiten	26-06-07	05-02-08 (ged.)

Met dit plan worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd en worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.



Figuur 3: Luchtfoto

1.2 Opzet

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Nieuwdorp gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren, en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. 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

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor Nieuwdorp wordt opgesteld, en in het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient aan te sluiten op het bestaande beeld. In het hierna volgende wordt kort ingegaan op de voor het onderhavige plangebied relevante beleidskader.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevervullende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Zuidwest-Zeeland, waaronder de Zak van Zuid-Beveland is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur gebied. Ondanks het feit dat Nieuwdorp in de volksmond tot de Zak van Zuid-Beveland wordt gerekend, ligt deze kern niet in het nationaal landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

1. Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
2. Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
3. Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

De kern Nieuwdorp valt onder de laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

1. Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
2. Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
3. Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua bouwhoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
4. Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit

van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.

5. Wettelijke eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot het voorliggende plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Nieuwdorp is aangeduid als een woonkern. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin Nieuwdorp valt, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden. Naast de stedelijke ontwikkelingszone Goes, die een taakstelling heeft voor de realisering van een meer grootschalig bovenregionaal woningaanbod, worden in de regio drie andere ontwikkelingszones onderscheiden die op meer beperkte schaal invulling kunnen geven aan de (boven)regionale woningvraag. Eén daarvan is de Sloerandzone, waaronder Nieuwdorp valt. Iedere ontwikkelingszone kent een eigen accent. De Sloerandzone biedt de ontwikkeling van een stabiele (landschappelijke) buffer. Het Sloerandzonebeleid uit 1994 is nog steeds onverkort geldend.

Bij het aanbieden van woningbouwlocaties dient het navolgende in acht genomen te worden:

- de woningvraag eerst zoveel mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied opvangen (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
- de ruimtelijke diversiteit benutten/versterken teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones en balansgebieden;
- ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd;

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema wonen.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

Nieuwdorp is gelegen in de Sloerandzone. Als antwoord op, én inspeland op, de aanwezige druk en dynamiek wordt voor de Sloerandzone een ontwikkeling als een stabiele (landschappelijke) buffer tussen het Sloegebied enerzijds en met name het waardevolle cultuurlandschap anderzijds voorgestaan. De drager van deze buffer kan worden gevormd door een ecologische verbindingzone die loopt vanaf de Schenge tot aan de Westerschelde. Naast een betekenis voor flora en fauna kan deze verbinding eventueel ook worden aangewend voor recreatief medegebruik.

Borsatlas (2003)

In 2003 heeft de gemeente Borsele, onder de naam Borsatlas, een ruimtelijk strategische visie ontwikkeld. Deze visie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als 'werkdocument' bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds moet de visie een debat over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente in breed verband opstarten en structureren, een debat tussen het ambtelijk apparaat, gemeentebestuur (college en raad) en inwoners c.q. belanghebbenden. De visie is onderverdeeld in thema's en deelgebieden.

Voor Nieuwdorp is vooral de ruimtelijke beleidskoers voor het beleidsthema wonen/voorzieningen in het deelgebied woonkernen relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- kwalitatieve doelstelling is gericht op behoud en versterken ruimtelijke en sociale-maatschappelijke structuur door middel van herstructurering, inbreiding en omvorming van woningen voor levensloopbestendig wonen;

- inbreiding mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke beleving;
- voorkomen uitbreiding aantal 'tweede woningen' in verband met de leefbaarheid in de kleine kernen.

Verkeersveiligheid in Borsele (1995)

Klachten van bewoners over verkeersonveilige situaties vormden in het verleden dikwijls de aanleiding voor de gemeente om ter plaatse maatregelen te treffen. De gemeente vindt het echter ongewenst om verkeersmaatregelen uit te voeren welke ad hoc tot stand komen. In het kader van verbetering van de verkeersveiligheid binnen elke kern van de gemeente Borsele is een plan opgesteld om het verkeersveiligheidsbeleid structureel vorm te geven.

In het plan "Verkeersveiligheid in Borsele, duurzame veiligheid door categorietoekenning binnen de bebouwde kom" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1995) worden binnen de dorpskernen drie wegtypen onderscheiden: de verzamelstraat waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt, de verzamelstraat waar de snelheidslimiet 30 km/uur bedraagt en de verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn. Voor de gehele bebouwde kom van Nieuwdorp geldt dat deze is aangewezen als een 30 km-zone.

Groenstructuurplan Nieuwdorp (1998)

De centrale doelstelling van het groenstructuurplan voor Nieuwdorp is een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een structurele verbetering van het openbaar groen. Om deze doelstelling te bereiken wordt in het plan een hoofdgroenstructuur onderscheiden. Hiermee worden belangrijke en beeldbepalende elementen van het openbaar groen voor Nieuwdorp aangeduid. De hoofdgroenstructuur bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de 1^e orde (de zogenaamde basislijnen), grote groeneenheden en doorgaande beplantingsstructuren van de 2^e orde. In het navolgende wordt ingegaan op de hoofdgroenstructuur in zoverre zij deel uitmaakt van het plangebied.

Grote groeneenheden (elementen) die een betekenis hebben voor het gehele dorp zijn, de dijken, het Oranjeplein, de doorgaande wegbermen, het sportterrein, het speelterrein, de tuin van de Gereformeerde Kerk, de begraafplaatsen en de Sloebossen. Het is van belang dat deze structuren en elementen als eenheid herkenbaar zijn. De doorgaande beplantingstructuren van de eerste orde in Nieuwdorp zijn de Lewedijk-Coudorp, de Hertenweg en de Havenweg. De doorgaande beplantingstructuur van de tweede orde betreft de Prinses Margrietstraat. Deze basislijnen zijn van belang vanwege de verkeersfunctie, de historische waarde en de 'verankering' van het dorp in het omliggende landschap.

In Nieuwdorp kan in de groenzonering een onderverdeling worden gemaakt. Drie gebieden in Nieuwdorp zijn de knooppunten in het maatschappelijk leven en aan te duiden als centrumzone: de Ring, het Oranjeplein en de begraafplaats aan de Kasteelweg. Onder de natuur- en landschapszone vallen in Nieuwdorp de beplantingen en bermen langs de dijken en wegen buiten de bebouwde kom en de beplanting rond de sportvelden en de speeltuin. Het groenbeheer in deze zone is gericht op een natuurvriendelijk beheer. De overige delen van Nieuwdorp zijn te rangschikken in de woon/werkzone. In deze delen van het dorp is de doelstelling: een kwalitatieve verbetering van de inrichting.

Woonvisie Borsele met planningslijst woningbouw 2005 -2015

In de Woonvisie Borsele (2005) is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. Het doel van het woonbeleid is de zorg voor goede woningen in een aantrekkelijke omgeving. In de visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen;
- Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- De gemeente heeft beleid ontwikkeld om de Integrale Woningkwaliteit te versterken, waarbij energiezuinigheid, veiligheid, comfort, toegankelijkheid en levensloopbestendig bouwen centraal staan. Integrale woningkwaliteit (IWK), vastgelegd in de gemeentelijke notitie 'Kwaliteit voor nu en later', wordt gestimuleerd. Daarbij wordt gestreefd naar Boven De Norm (iets meer dan het Bouwbesluit voorschrijft). Bij de uitbreiding van het aantal woningen zal het kwaliteitsaspect een belangrijke rol spelen. Het beleid is erop gericht de bestaande woningkwaliteit te verbeteren. Kwaliteit wordt dan niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning zelf, maar met name door de kwaliteit van de woonomgeving, van het dorp of buurt waar de woning staat. De kwaliteit van de totale woningvoorraad wordt dan ook bepaald door de diversiteit van woningen;
- De uitbreiding van de woningvoorraad richt zich op de natuurlijke groei van de kern, waarbij het aanbod afgestemd wordt op de in de kern aanwezige bevolkingsamenstelling en het inkomenniveau.

Grijs krijgt kleur (2001)

In de notitie "Grijs krijgt kleur" is het gemeentelijk ouderenbeleid voor de periode 2002-2005 vastgelegd. Dit beleid is nog steeds actueel. Het beleid wordt vormgegeven aan de hand van grote lijnen, het zogenaamde 'beleidsmenu'. Eén van de onderdelen van het 'menu', die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening, is ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen door het tot stand brengen van een samenhangend aanbod voor wonen, zorg, welzijn, mobiliteit en inkomen. Het tot stand brengen van een samenhangend woningaanbod wordt in de hiervoor beschreven woonvisie uitgewerkt.

Via de actualisering spreidingsplan voor woon/zorgvoorzieningen wordt weergegeven wat de komende jaren gebouwd gaat worden met betrekking tot woon / zorgvoorzieningen:

- Betreft de nieuwbouw van 25 moderne aangepaste seniorenwoningen (=nultredenwoningen) ter vervanging van 24 bestaande bejaardenwoningen oude stijl + 1 conciërgewoning. Vooralsnog zijn er daarvan 10 op de locatie Boot en Buteijn opgenomen. Op de locatie Boot en Buteijn wordt in het plan Lancaster voorzien in 23 zorgwoningen.

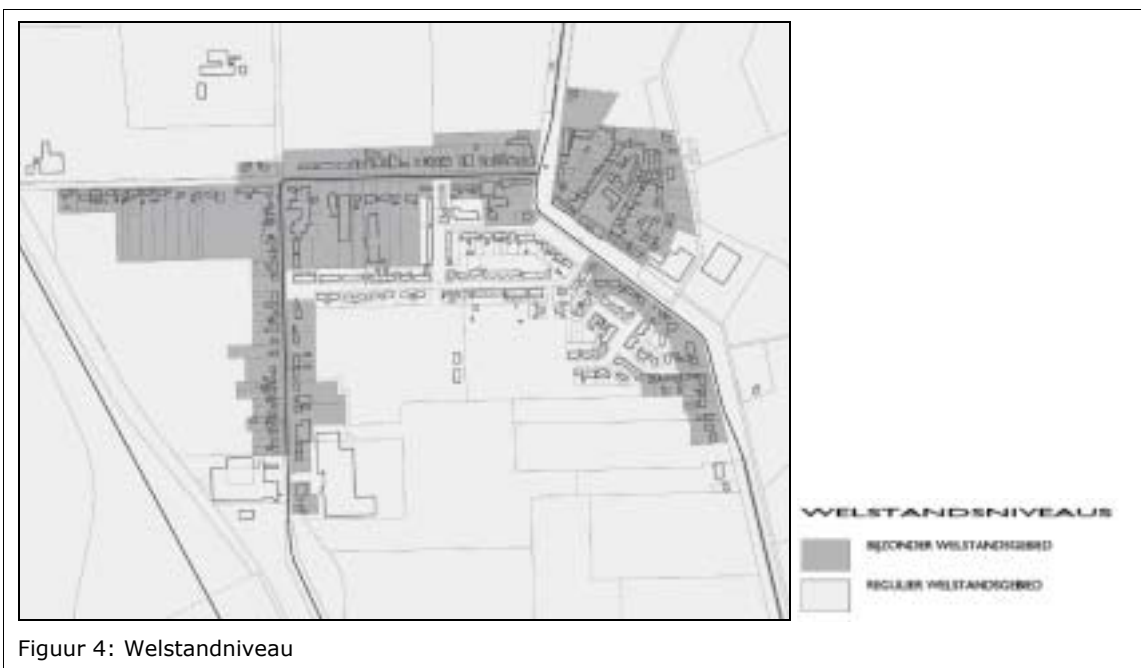
Welstandsnota Borsele (2004/2006)

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is verwoord in de "Welstandsnota Borsele". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

- algemene criteria;

- gebiedgerichte criteria;
- themagerichte criteria;
- sneltoetscriteria.

De Ring en Citadel vormen een bijzonder welstandsgebied net zoals de historische dorpslinten: Coudorp, Steketeepad, gedeelte Prins Bernhardstraat, Havenweg en Hertenweg. Het beleid is erop gericht om het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien. Het overige gebied bevat de planmatige dorpsuitbreidingen (Prinses Beatrixstraat, Prinses Irenestraat, Prinses Margrietstraat, Prinses Christinastraat, Prins Clausstraat, gedeelte Prins Bernhardstraat), deze zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Het beleid is erop gericht hier de aanwezige basiskwaliteit te behouden en bouwkundige 'ongelukken' te voorkomen.



Figuur 4: Welstandniveau

Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele (1999)

Om het mobiele telefoonverkeer verder te versterken, dient een groot aantal zendmasten worden opgericht. Zo ook binnen het Borselse grondgebied. Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidslijn opgesteld. Deze geeft aan dat zendmasten uitsluitend via een ontheffing zullen worden toegelaten en enkel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- sitiesharing: om het aantal zendmasten zo klein mogelijk te houden is medegebruik van zendmasten een vereiste, tenzij de zendmast is gekoppeld aan een bestaand hoog bouwwerk. Overigens wordt een zelfstandige zendmast voor de gezamenlijke hulpdiensten vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar geacht;
- locatiekeuze: plaatsing van zendmasten in of aan bestaande hoge bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, radartorens, reclamemasten en kerktorens heeft vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt de voorkeur. Vrijstaande zendmasten zijn slechts toegestaan in een naar aard/functie vergelijkbare omgeving, zoals op een bedrijventerrein, een sportterrein of bij markante infrastructurele (kruis)punten. Alleen als genoemde locaties niet voorhanden zijn binnen het zoekgebied, wordt het toelaatbaar

geacht de zendmast zo te plaatsen dat de dominante verticale verschijningsvorm wordt gecompenseerd door horizontale contravormen (bijvoorbeeld een bedrijfshal) of gedeeltelijk uit het oog onttrokken door hoogopgaand groen. Plaatsing van zendmasten in woongebieden wordt uitgesloten;

- hoogte: zendmasten gekoppeld aan hoge bouwwerken mogen de hoogte van het betreffende gebouw niet overschrijden. Vrijstaande zendmasten mogen niet hoger zijn dan 55 meter.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen c.a. (1993)

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.

Prostitutiebeleid (2000)

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de "Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele". In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Borsele het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum is rekening gehouden met een aantal (plaatselijke) omstandigheden, te weten:

- in drie buurgemeenten (Goes, Middelburg en Vlissingen) zijn reeds bordelen gevestigd en bestaat het voornemen om per gemeente een maximumaantal van twee bordelen te hanteren. Als regel kan uit worden gegaan van ongeveer één bordeel per 20.000 à 25.000 inwoners;
- het aantal inwoners van de gemeente Borsele bedraagt circa 22.000;
- tot op heden zijn binnen de gemeentegrenzen geen bordelen aanwezig;
- de gemeente is opgebouwd uit 15 kleinere kernen.

De "Nota prostitutiebeleid" gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximumaantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrekkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel. In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten.

Gemeentelijk monumentenbeleid (2006)

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, heeft de gemeente Borsele monumentenbeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de "Monumentenverordening" (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 1 juni 2006). Daarbij worden twee categorieën 'monumenten' onderscheiden: de rijksmonumenten, en de gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de "Monumentenwet 1998". De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoeft middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

Borsele, contrasten in veiligheid (2002)

In de notitie "Borsele, contrasten in veiligheid" wordt het integrale veiligheidsbeleid voor de komende jaren beschreven. Eén van de onderdelen van deze notitie die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening is aandacht voor veiligheidsaspecten in het planproces. De betrokken afdelingen zijn vanuit hun specifieke werkveld verantwoordelijk voor het op het juiste moment inbrengen van de veiligheidsaspecten. Het doel, dat wordt geborgd door de beleidsmedewerker integrale veiligheid, is als volgt geformuleerd:

- In een vroeg stadium in een ontwerpproces op een structurele manier aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's die in het bouw- of inrichtingsplan besloten kunnen liggen, waarbij;
- een optimale afweging plaats vindt van veiligheidsaspecten tegen alle andere aspecten in het ruimtelijk ordeningsproces;
- Sociale veiligheid, verkeersveiligheid, brandveiligheid en milieuveiligheid vormen de veiligheidsaspecten die hierbij de hoofdrol spelen.

Lokale nota wonen, zorg en welzijn (april 2004)

Uitgangspunt voor de bouw van de zorgwoningen en seniorenwoningen is de gemeentelijke Nota wonen, zorg en welzijn van de gemeente Borsele, dat vastgesteld is door de gemeenteraad op 1 april 2004. Dit plan maakt integraal onderdeel uit van de gemeentelijke Woonvisie Borsele Woont en het regionaal spreidingsplan in het kader van Zeeland woon/zorgland Oosterschelderegio. Deze nota is destijds tot stand gekomen in nauw overleg met de zorgaanbieders en de Seniorenraad Borsele. Het spreidingsplan voor woon/zorgvoorzieningen 2007-2017 geeft aan dat er in totaal 182 zorgwoningen staan gepland, waarvan 143 voor senioren en 37 voor mensen met een verstandelijke beperking. Voor Nieuwdorp betekent dit:

1. De nieuwbouw van 23 moderne aangepaste seniorenwoningen (=nultredenwoningen). Vooralsnog zijn er daarvan 23 in het plan Lancaster op de locatie Boot en Butteijn opgenomen.
2. Arduin heeft aan de Ring 1 een vorm van kleinschalig beschermd zelfstandig wonen gerealiseerd, waar 9 personen kunnen wonen. Deze woning telt als 1 zorgwoning.

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving (2004)

De belangrijkste reden voor een goede handhaving van regelgeving inzake ruimtelijk beleid is het behouden en verbeteren van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving. Het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid wordt vertaald in bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen zijn dus in feite de geformuleerde normen van het ruimtelijk gewenste beleid. Het is van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een structuur waarbij van te voren vastgestelde doelen worden nagestreefd. Zowel de structuur als de doelen dienen voor andere overheden en burgers zichtbaar en controleerbaar te zijn.

Doelstelling van handhaving is een zodanig niveau te bereiken dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en waarbij tegen geconstateerde overtredingen wordt opgetreden. Daarbij dient in het achterhoofd te worden gehouden dat handhaving niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders betekent, maar - daaraan voorafgaand - ook het maken van heldere en hanteerbare regels en het verschaffen van inzicht in die regels, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Derhalve speelt de actualisering van bestemmingsplannen ook een belangrijke rol in de handhaving van ruimtelijke regelgeving. Hiertoe is een projectgroep samengesteld die de opdracht heeft om binnen een periode van 10 jaar alle bestemmingsplannen voor de kernen te actualiseren.

2.4 Toetsing beleidskaders

Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gezocht naar potentiële inbreidings/herstructureringslocaties in Nieuwdorp. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Een potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of de bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De volgende mogelijke inbreidings-/ herstructureringslocaties zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen:

	Inbreidings-/herstructureringslocatie	Maximale toename woningvoorraad
1	Coudorp tussen 41-43	1 woning
2	Havenweg 6a/6b	4 woningen
3	Havenweg 30a	1 woning
4	Havenweg 37	1 woning
5	Havenweg 48a	1 woning
6	Citadel tussen 2-8	4 woningen

De hierboven genoemde locaties zijn in eigendom van particulieren. Het is mede hierdoor onwaarschijnlijk dat de geboden woningbouwcapaciteit volledig wordt benut. Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland is het contingeringsbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings-/herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling.

Binnen de planperiode (10 jaar) kan ook de herstructurering van de locatie Boot & Buteijn worden verwacht. Gezien de grootte en de capaciteit van de locatie en de onzekerheden die bij de invulling van deze locatie aan de orde kunnen zijn, heeft de gemeente Borsele ervoor gekozen de ontwikkeling van deze herstructureringslocatie in het kader van een zorgvuldige inpassing door middel van een aparte planologische procedure te regelen.

Kwaliteit en leefbaarheid

Het Provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Nieuwdorp is er op gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente

middels een ontheffing en onder voorwaarden, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen.

Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van Nieuwdorp:

- Seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- Milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 3 of hoger) zijn niet toegestaan;
- Bedrijven die in een woonomgeving passen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Door verwevenheid met het agrarisch gebied en de aanwezigheid van agrarische bedrijven zijn de Borselse kernen immers te kwalificeren als gemengd gebied;
- Waardevolle elementen, zoals archeologisch en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien;
- Inbreidings/ herstructureringslocaties zijn voorzien van enkele stedenbouwkundige 'handvatten'.
- Er is ruimte gegeven aan bebouwingsmogelijkheden t.b.v de sportaccommodaties, zoals een tribune;
- Het dorpshuis heeft een zodanige bestemming gekregen, waardoor activiteiten die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp, mogelijk zijn.

2.5 Conclusies

Het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties in de kern ontwikkelingen voorgestaan. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd.



Figuur 5: Historische kaart

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Nieuwdorp, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

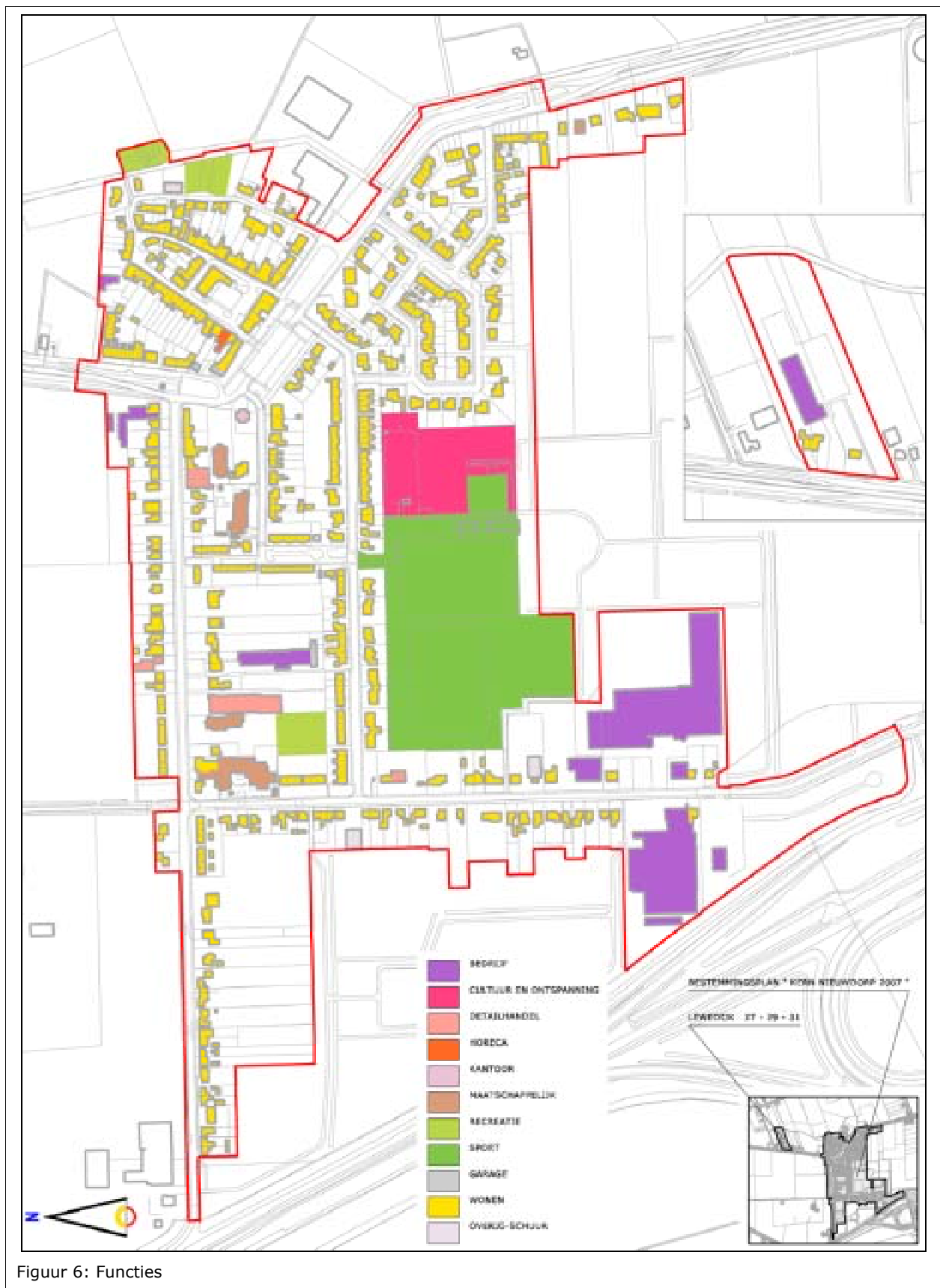
3.1 Historie

Nieuwdorp ontstond in een hoek van de West-Kraaijertpolder omstreeks 1642. De oude dorpskern van Nieuwdorp (Ring en Citadel) diende als nederzetting voor de ontginners van de West-Kraaijertpolder. Nieuwdorp was in haar oorspronkelijke opzet een dorp zonder kerk. De eerste woningen van het Nieuwe dorp werden halverwege de 17^e eeuw aan een groot dorpsplein gesitueerd. De voormalige Gereformeerde kerk is twee eeuwen later op dit plein geplaatst. Hoewel in voorkomen gelijk, wijkt Nieuwdorp daarmee af van de 'echte' ringdorpen, waarbij de (woon)bebouwing rond een kerk werd opgericht. Dit oudste deel van het dorp ligt in de bocht van de buitendijk van de West-Kraaijertpolder, ten westen van de lijn Coudorp-Lewedijk. De latere ontwikkeling van Nieuwdorp heeft met name ten oosten van deze lijn plaatsgevonden. Het historische hart van Nieuwdorp ligt daardoor enigszins aan de buitenzijde van het bebouwde gebied en niet, zoals in veel andere kernen, centraal in het dorp. In figuur 5 zijn twee historische kaarten van Nieuwdorp (jaren 1850 en 1910) weergegeven.

3.2 Functionele opbouw van het gebied

Nieuwdorp kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. In Nieuwdorp wordt overwegend gewoond in een rustig, landelijk en dorps milieu. Binnen het dorp is een winkelveorziening (zoals een supermarkt) en één horecaveorziening aanwezig, namelijk eetcafé de Gele Hoed, gelegen aan de Ring. Het kerkgebouw aan de Ring is sinds een aantal jaren als appartementengebouw in gebruik genomen. De bestaande kerken zijn gelegen aan de Prinses Irenestraat en de Havenweg.

Verder bevinden zich in Nieuwdorp enkele bedrijven, te weten een aannemersbedrijf aan de Havenweg 20/20a. Daarnaast is er een garagebedrijf op de hoek Havenweg/Lewedijk en tussen het Steketeepad en de Ring een slachterij gevestigd. Ten noordoosten van het plangebied, gelegen aan Coudorp, ligt het voormalige transportbedrijf Boot & Buteijn. Aan de Havenweg 6a/b is het installatiebedrijf ITN gelegen. Aan de Hertenweg bevindt zich een opslagterreintje van de Provincie, welke locatie voor de vestiging van de nieuwe brandweerkazerne is gereserveerd. Daarnaast is van de Lewedijk 29-31 nog een aannemersbedrijf gevestigd. Aan de Havenweg 48a ligt een bedrijfslocatie, waar voorheen een transportbedrijf was gevestigd en de laatste jaren in gebruik was als opslagterrein.



Aan de Prinses Irenestraat staat een vestiging van de Rabobank. Op het gebied van maatschappelijke voorzieningen beschikt Nieuwdorp over twee basisscholen: De Octopus (openbaar) aan de Herteweg, De Regenboog (protestants-christelijk) aan de Prinses Irenestraat en aan Coudorp 41 is het oorlogsmuseum 'Infatuate' gevestigd. Medio het vierde kwartaal 2007 is middels een artikel 19 lid 1 WRO, vrijstelling verleend om de toenmalige opzet van het oorlogsmuseum uit te breiden.

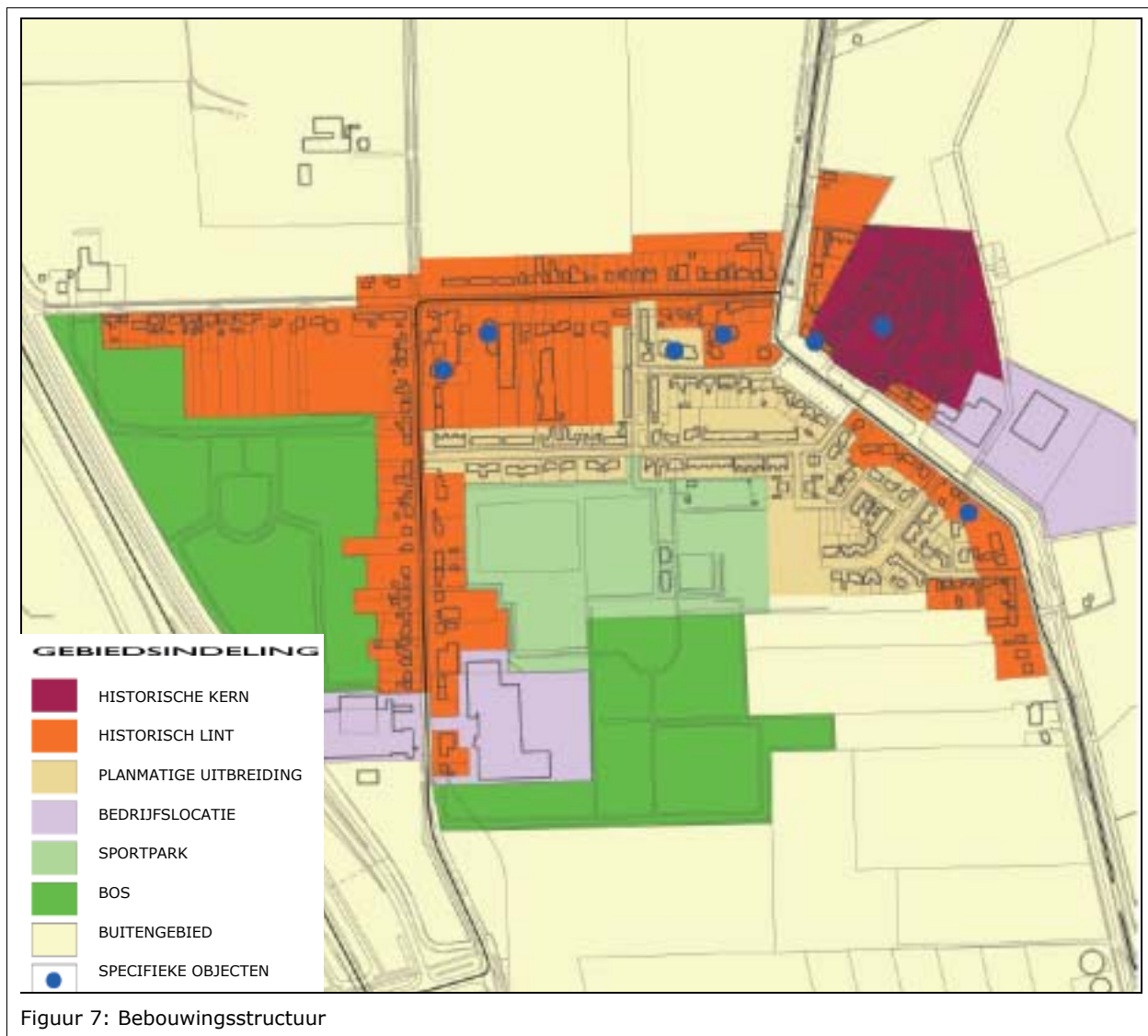
De uitbreiding zal vorm krijgen door middel van nieuwbouw aan de bestaande schuur. Er komt een aparte nieuwe entree met garderobe en sanitaire voorzieningen van ca. 42 m², welke tussen de bestaande woning en de schuur is geprojecteerd. Daarnaast zal de bestaande schuur en de nieuwe aanbouw aan de achterzijde daarvan ter grootte van ca. 225 m² samen, worden ingericht voor de mobilisatie in 1939 tot en met de Duitse capitulatie in Zeeland van november 1944. De bovenverdieping van ca. 225 m² is bestemd voor de Zeeuwse oorlogsvrijwilligers in Nederland en in Nederlands-Indië, alsmede voor een geclimatiseerde opslagruimte ten behoeve van materiaal voor wisselexposities. Het tentoonstellingsoppervlak van de bovenverdieping is ca. 55 m². Daarnaast wordt er een kelder gecreëerd deels onder de bestaande schuur en deels onder de nieuwe te bouwen schuur. De kelder zal ingericht worden als filmzaal en educatieve lesruimte. Deze ruimte wordt ca. 123 m² groot. Op het achterterrein zal een kleine schuur en een nissehut plaats maken voor één nieuw gebouw dat dienst zal doen als berging, met daaraan vast een carport voor privégebruik. Het gebouw zal adequate voorzieningen krijgen op het gebied van beveiliging. Teneinde de toegankelijkheid voor ouderen en minder validen te vergroten wordt in pandig een liftinstallatie geïnstalleerd en wordt het gebouw rolstoel-vriendelijk ingericht.

Aan de zuidzijde van het dorp ligt het sportpark (voetbalveld en tennisbaan) en de speeltuin. Verder zijn aan deze zijde én aan de westzijde van Nieuwdorp zogenaamde Sloebossen aangeplant. Deze zorgen voor een visuele afscherming van het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost (Sloegebied). Aan de zuidrand van het dorp ter hoogte van de Herteweg 61 respectievelijk 32a zijn een aantal uien verwerkende, grotere bedrijven aanwezig, namelijk: Monie Nieuwdorp B.V. en MSP Uienhandel BV. In figuur 6 is de functionele opbouw van het dorp weergegeven.

3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Bebouwingsstructuur

De bebouwing in de historische kern is kleinschalig, kent doorgaans (visueel) aaneengesloten gevelwanden en staat (vrijwel) direct aan de openbare ruimte. Aan de historische linten, in Nieuwdorp zijn dit het Steketeepad, Coudorp, een gedeelte van de Prins Bernhardstraat, de Havenweg en de Herteweg, is het bebouwingsbeeld meer open en gevarieerd. Aaneengesloten bebouwing komt hier maar in beperkte mate voor. Daarnaast zijn hier veelal voortuinen aanwezig. Na de Tweede Wereldoorlog zijn in Nieuwdorp, verspreid over enkele decennia, planmatige dorpsuitbreidingen tot stand gekomen. Deze zijn ten zuiden van de Havenweg gelegen. Uit de stedenbouwkundige opzet van de uitleggebieden en de verschijningsvorm van de bebouwing zijn de verschillende tijdsperiodes af te lezen. Overigens is de bebouwing in Nieuwdorp, zowel in de historische als meer recente dorpsdelen, doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische gebieden is de bebouwing vrijwel altijd individueel vormgegeven. In de



Figuur 7: Bebouwingsstructuur

planmatige dorpsuitbreidingen is relatief meer seriematige bouw aanwezig. Markante gebouwen in Nieuwdorp zijn onder meer de kerken en de boerderij aan Coudorp. De bebouwingsstructuur is in figuur 7 weergegeven.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in Nieuwdorp is helder en eenduidig. De hoofdontsluiting van het dorp wordt gevormd door de Hertenweg (vormt de aansluiting op de N254). De Havenweg, Lewedijk en Coudorp vormen de dorpsontsluitingswegen. De overige straten zijn te karakteriseren als woonstraten. De verkeersstructuur is in figuur 8 weergegeven.

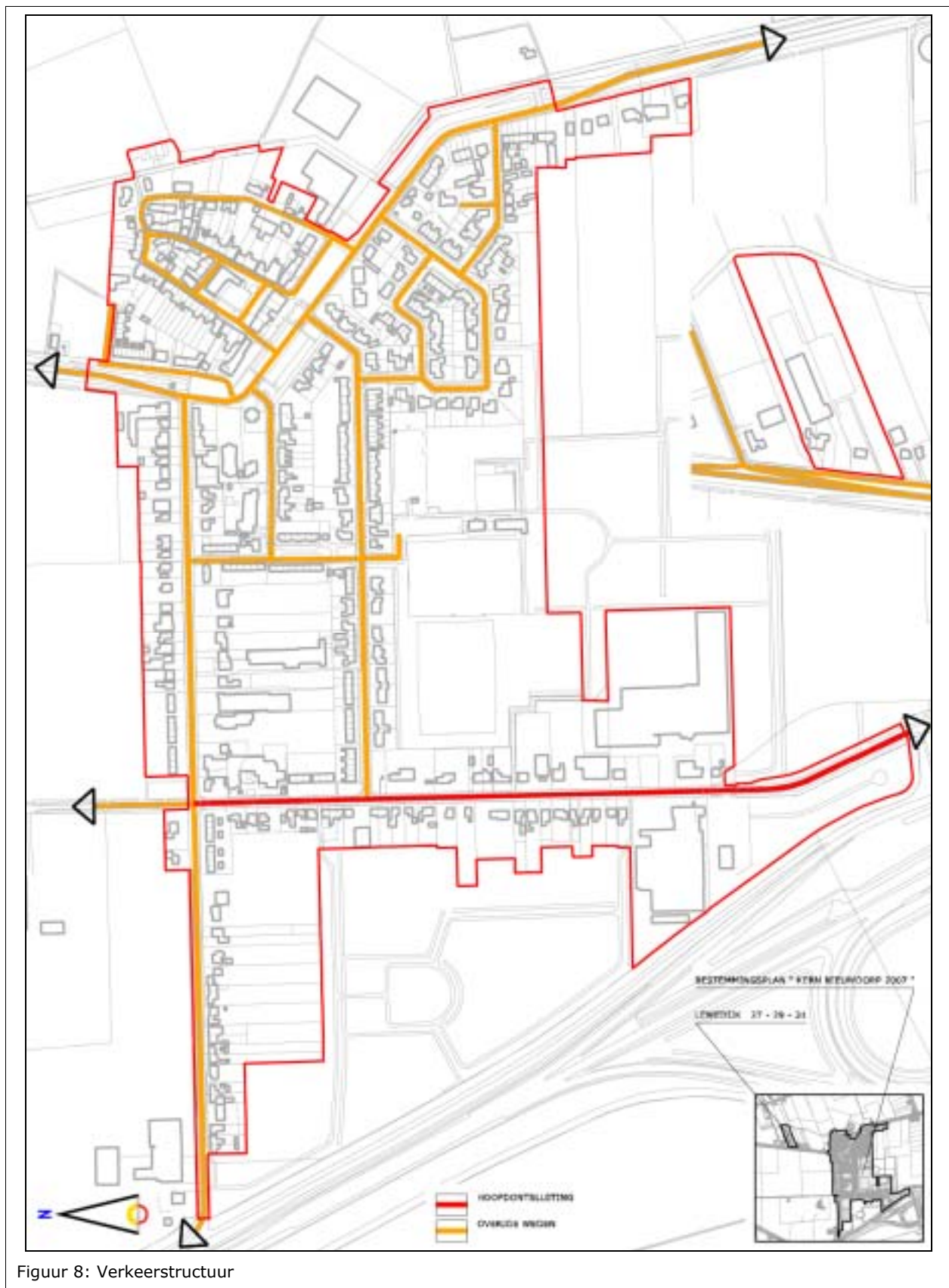
Openbare parkeergelegenheid is in het dorp met name in de vorm van langsparkeren aanwezig. Bij de voetbal/tennisclub is een klein parkeerterrein aanwezig. Ook op het Oranjeplein is er mogelijkheid tot parkeren, ditzelfde geldt voor het terrein in de hoek tussen de Havenweg en Hertenweg. Verder beschikken een redelijk aantal woningen over de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.

Groenstructuur

Binnen Nieuwdorp is een grote doorlopende groenstructuur te herkennen. Dit betreft de gedeeltelijk afgegraven dijk langs Coudorp, het Oranjeplein en de Lewedijk / Steketepad. De kern bestaat veeleer uit al dan niet private groenelementen. Wel is haast overal in het dorp de landelijke en agrarische invloedsfeer van het buitengebied waarneembaar. Dit komt door de relatief kleinschalige ruimtelijke opbouw van Nieuwdorp.

De ring vormt niet het centrale element in het dorp maar kent wel een groen element. Door de aanwezigheid van met name enkele grote bomen op de Ring heeft deze ruimte, en daarmee het zuidelijk deel van de Ring, een groen karakter. Het noordelijk gedeelte van de Ring kent daarentegen een meer stenig beeld. Evenals aan de Ring zijn aan het historische gedeelte van de Prins Bernhardstraat geen voortuinen aanwezig. Het lint vanaf de Lewedijk tot aan Coudorp bevat een groenstrook langs de gehele route. Aan de historische linten zijn steeds meer of minder diepe voortuinen aanwezig, wat tezamen met de bomen in de straat, bijdraagt aan een groen straatbeeld. Langs de Prinses Beatrixstraat staat de bebouwing direct aan de weg, langs de overige 'prinsessenstraten' zijn steeds voortuinen aanwezig. De uitbreidingsbuurt Coudorp (De buurt kent en een (kleine) voortuin.

Verder is er aan de zuidkant van het dorp een sportpark aanwezig (voetbal/tennis), deze ligt ingesloten door de bebouwing langs de Hertenweg en de Prinses Margrietstraat. Daarnaast ligt een speeltuin. Tussen de N254 en de Hertenweg en vanaf het sportpark richting het zuiden ligt het Sloebos. Tussen de N254 en de Hertenweg bestaat dit uit groot groen (parkachtig) gedeelte voornamelijk opgebouwd uit een bomenmassa met een groen hart bestaand uit gras. (Dit fungeert gelijk als bufferzone tussen het dorp en de N254). Aan de Zuidzijde van het dorp bestaat het bos enkel uit bomen. De groenstructuur is in figuur 9 weergegeven.



Figuur 8: Verkeerstructuur

3.4 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Anno 2008 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en aandachtspunten binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten in de visievorming meegenomen.

Kwaliteiten

De kern Nieuwdorp kent een aantal bijzondere kwaliteiten. Het oude deel van Nieuwdorp (De Ring) kenmerkt zich door een grote mate van intimiteit en beslotenheid. Dit komt met name door de kleinschalige opbouw van het geheel. De woningen zijn bescheiden in maat en schaal. De wegprofielen zijn passend hierbij. De stroken tuin voor de woningen geven de straat een informele groene aankleding.

Een andere kenmerkende kwaliteit van Nieuwdorp is de invloed van het landelijk gebied in de dorpskern. Door de kleinschaligheid van het dorp is het landelijk gebied op korte afstand aanwezig/voelbaar. Hierdoor grenzen vele woningen in meer of mindere mate aan het buitengebied.

Ook in de recente uitbreiding is aansluiting gezocht bij de historisch ontstane stedenbouwkundige structuur. Hierdoor is het kleinschalige landelijke karakter van Nieuwdorp behouden.

Aandachtspunten/ontwikkelingen

Tussen het oudste deel en het nieuwere deel van de kern ligt, op de plek van de oude Lewedijk en Coudorp, het Oranjeplein. Het plein heeft een forse maat. Dit plein is recentelijk gerenoveerd.

Brandweerkazerne

In paragraaf 2.4 zijn verschillende inbreidings/ herstructureringslocaties aangegeven. De huidige brandweerkazerne aan de Havenweg 30a is er hier een van. Binnen afzienbare tijd zal er een nieuwe locatie aan de Hertenweg voor de brandweerkazerne worden ingericht waarna de huidige locatie zal worden verlaten. De nieuwe locatie bevindt zich op het meest zuidwestelijk puntje van de Hertenweg.

Monie Nieuwdorp B.V.

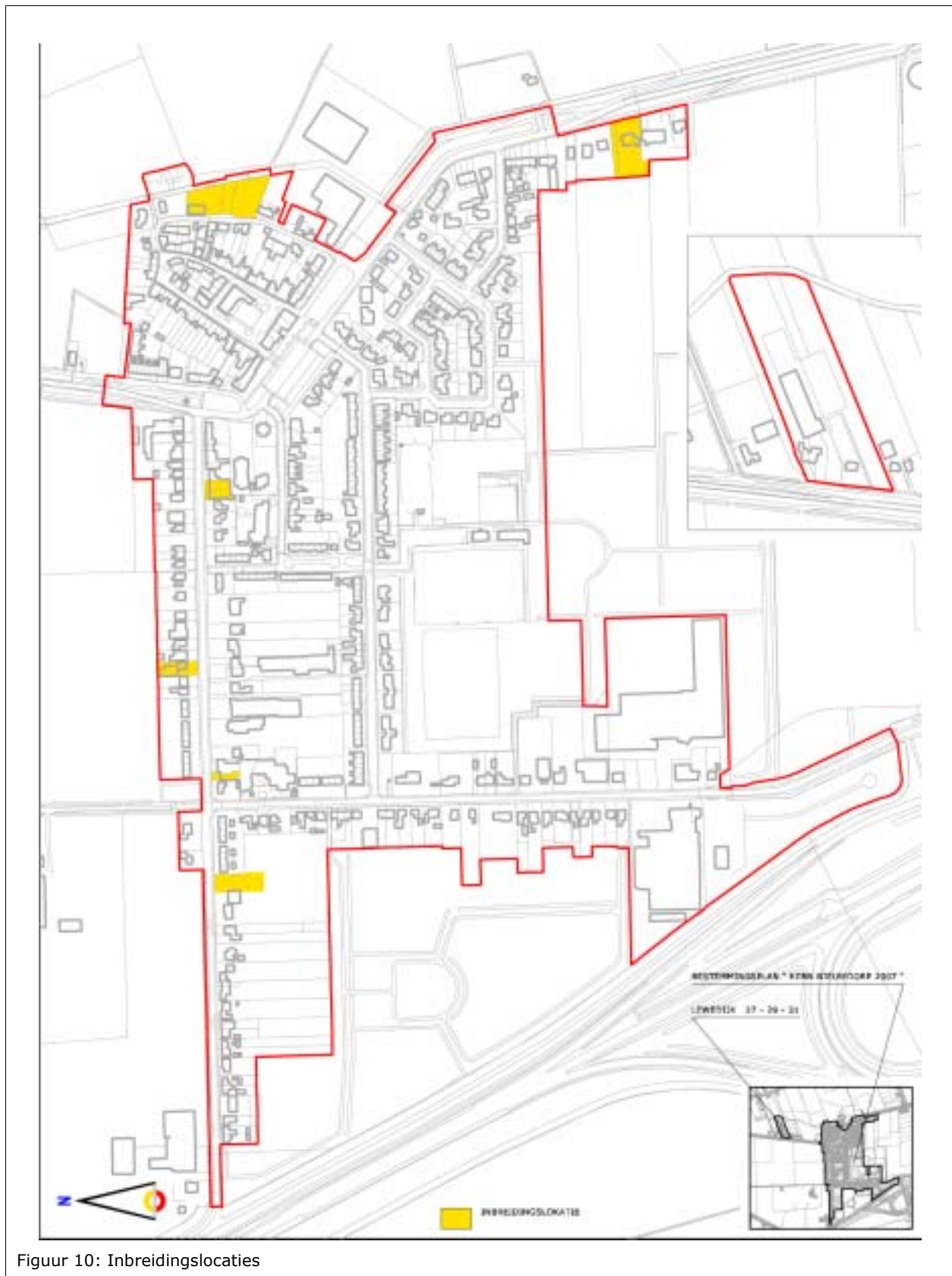
Naast de nieuwe uitbreiding aan de zuidzijde, gelegen tussen de beoogde brandweerkazerne en de huidige bebouwing van Monie Nieuwdorp B.B. De beoogde uitbreiding betreft ca. 5509 m² en zal qua bebouwingshoogte aan de zijde van de Hertenweg een lagere goothoogte hebben dan de bebouwing op het achterterrein die aansluit op de bestaande bebouwing.

Locatie Rijk, Coudorp tussen 41-43

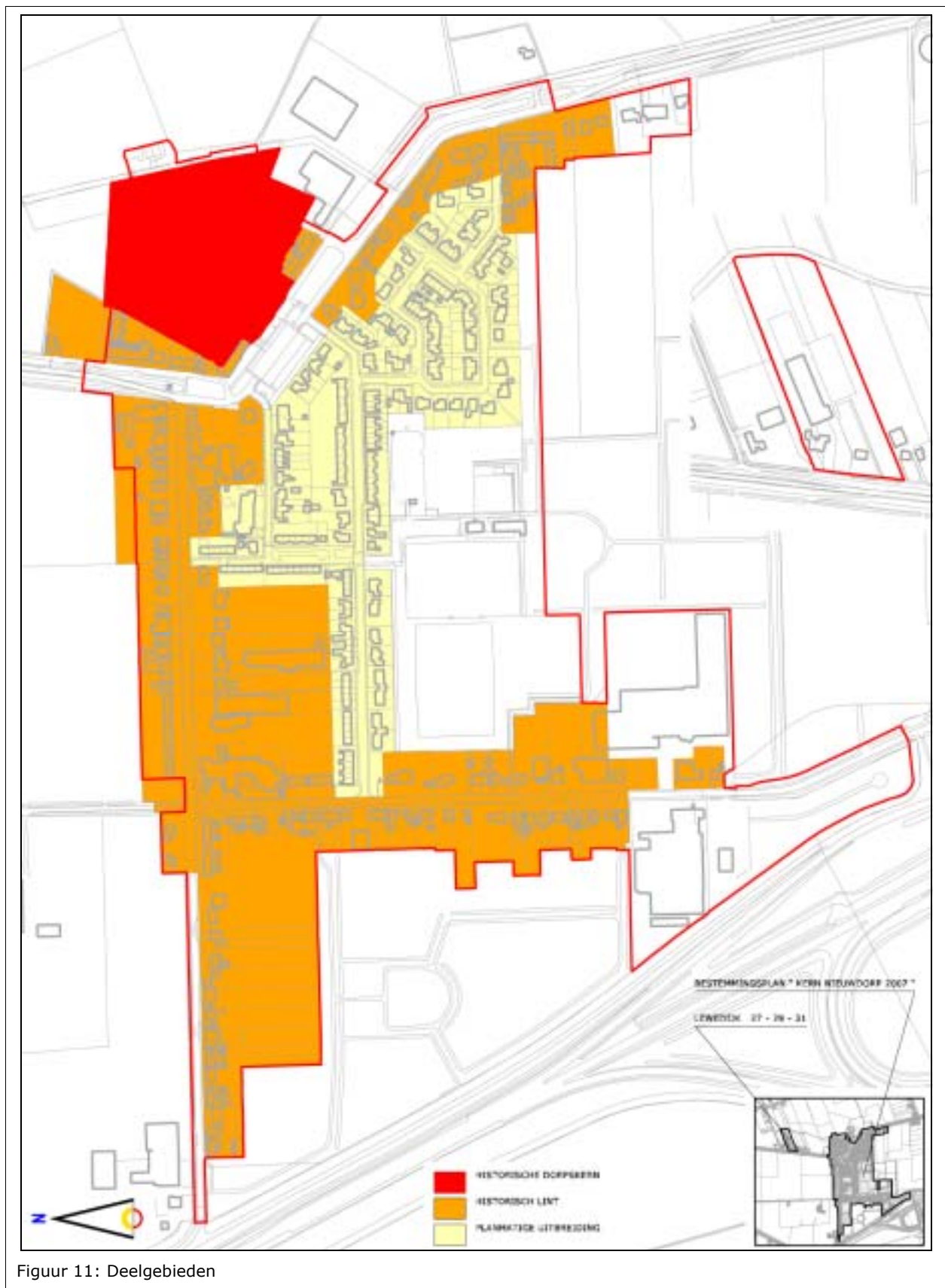
Aan Coudorp tussen nr. 41-43 zijn thans agrarische gronden gelegen. Op deze gronden is 1 vrijstaande woning beoogd, welke in het straat- en bebouwingsbeeld zal dienen te passen.



Figuur 9: Groenstructuur



Figuur 10: Inbreidingslocaties



Figuur 11: Deelgebieden

4 VISIE OP HET PLANGEBIED

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerd), maar dat ook de ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van gebiedsgerichte streefbeelden, het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 Deelgebieden

Op grond van inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk (zie figuur 11). Bepalend voor de structuur van het dorp zijn de historische kerkring, met de historische bebouwingslinten. Het sterke stedenbouwkundige lintbebouwingspatroon dat is gebaseerd op de historische polderwegen en het kleinschalige karakter van Nieuwdorp, waardoor het landelijk gebied overal in het dorp doordringt. Binnen deze stedenbouwkundige structuur zijn desalniettemin een aantal deelgebieden te onderscheiden. Verwezen wordt naar figuur 11.

Deelgebied historische kern

De historische kern van Nieuwdorp wordt gevormd door de Ring en de Citadel. De Ring is deels eenzijdig en deels tweezijdig bebouwd. Langs de gehele buitenzijde van de ringweg staat bebouwing. Het gebied aan de binnenzijde is grofweg op te delen in drie gebieden. Centraal staat, als zelfstandig en beeldbepalend element, de voormalige kerk (thans een woonfunctie), ten noorden hiervan bevindt zich (woon)bebouwing en ten zuiden een onbebouwde ruimte (plein). Door de aanwezigheid van met name enkele grote bomen heeft deze ruimte, en daarmee het zuidelijk deel van de Ring, een groen karakter. Het noordelijk gedeelte van de Ring kent daarentegen een meer stenig beeld. De bebouwing aan de Ring heeft een gesloten karakter en ligt (vrijwel) direct aan de straat, soms zijn eigen stoepen of plantenperken aanwezig. Aan de oostzijde van de Ring ligt de Citadel, een smal, dorps achterstraatje. Het straatje vormt de grens tussen dorp en landelijk gebied en heeft een informeel karakter. Aan de Citadel staan enkele vrijstaande woningen, die een (kleine) voortuin hebben. Naast 'boerenbedoeninkjes' (woningen met aaneengebouwde houten schuur) gaat het om enkele meer recente woningen. Daarnaast staan aan de Citadel zelfstandige schuren/ opslagruimten, deze grenzen direct aan het straatje.

Deelgebied historische linten

Nieuwdorp kent een aantal historische dorpslinten: Coudorp, Steketeepad, gedeelte Prins Bernhardstraat, Havenweg en Hertenweg. Het bebouwingsbeeld is hier meer divers dan aan de Ring, hoewel een groot aantal woningen qua verschijningsvorm overeen komen met die in het dorpshart. Daarnaast zijn aan de historische linten boerenbedoeninkjes (woonhuis met houten schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/ '30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. Naast woonbebouwing staan aan de linten ook andere vormen van bebouwing. Het gaat om een tweetal kerken, een dorpshuis met openbare school en een aantal (detailhandels)bedrijven. De voorkomende (woon) bebouwingsty-

pologieën variëren per lint. Daarnaast vormen de dijken gelegen ter hoogte van de Le-wedijk en Coudorp een gebied met cultuurhistorische waarde. Voor deze gebieden geldt een beschermingsregime.

Deelgebied planmatige uitbreidingen

Na de Tweede Wereldoorlog komen dorpsuitbreidingen op planmatige wijze tot stand. De Prinses Beatrixstraat, Prinses Irenestraat en Prinses Margrietstraat vormen de eerste planmatige uitbreidingen van Nieuwdorp. Aan deze straten staat relatief veel aaneengesloten bebouwing (twee lagen met (flauwe) kap), maar ook vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen komen hier voor. Er is sprake van een orthogonaal stratenpatroon, waarbij de bebouwing strak in de rooilijn staat. Langs de Prinses Beatrixstraat staat de bebouwing direct aan de weg, langs de overige 'prinsessenstraten' zijn steeds voortuinen aanwezig. De uitbreidingsbuurt Coudorp (Prinses Christinastraat, Prins Clausstraat en gedeelte Prins Bernhardstraat) vormt de laatste dorpsuitleg van Nieuwdorp. De buurt kent een gebogen stratenverloop, waarbij sprake is van een heldere, samenhangende rooilijn en een (kleine) voortuin. Evenals bij de eerdere planmatige uitbreidingen komen zowel vrijstaande, twee-onder-eenkap- als aaneengesloten woningen ter plaatse voor. De bebouwing bestaat uit één, en bij de aaneengesloten woningen soms twee, bouwla- gen met kap. Qua kleur- en materiaalgebruik wordt wederom doorgaans rode baksteen toegepast, de dakvlakken zijn over het algemeen met blauw/ bruinetint (beton) pan- nen afgedekt.

4.2 Streefbeelden

Deelgebied historische kern

De Ring en Citadel zijn een bijzonder welstandsgebied. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien. Wel vormt de oostzijde van de Citadel tussen de nummers 2 en 8 een mogelijke inbreidingslocatie voor vier woningen. De woningen die- nen in de bestaande rooilijn te worden gebouwd, waarbij de goothoogte aansluit bij de naastgelegen bebouwing. De huidige inrichtingskwaliteit van de Citadel is uitgangspunt voor de hiervoor genoemde inbreidingsmogelijkheid. Naast de voormelde mogelijke in- breidingslocatie worden er binnen de planperiode geen veranderingen voorzien. Voor dit deelgebied wordt daarom het behoud en de versterking van het historische centrumka- rakter met vooral aaneengesloten woningen voorgestaan. De bebouwing is kleinschalig (1 á 2 bouwlagen met kap) en is voor een groot deel individueel vormgegeven. Bij eventuele vervangende nieuwbouw zullen de criteria uit de welstandnota naast de re- gels van het voorliggende bestemmingsplan van kracht zijn.

Deelgebied historische linten

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien. In dit deelgebied zijn enkele mogelijke inbreiding / herstructureringslocaties opgenomen wel- ke genoemd zijn in paragraaf 2.4.

Ad. 1. Coudorp tussen 41-43

Aan Coudorp bevindt zich tussen Coudorp 41 en 43 een niet bebouwd perceel. Het per- ceel heeft de bestemming "Agrarische doeleinden". Op deze locatie wordt 1 vrijstaande woning beoogd, die in de rooilijn dient te worden opgericht. De goothoogte en kaprich-

ting dienen aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing. De toekomstige woning zou daarmee gemakkelijk in de bestaande lintbebouwingstructuur aan Coudorp opgenomen kunnen worden. Zorgvuldigheid wat betreft maat en schaal is daarbij gewenst.

Ad. 2. Havenweg 6a/6b

Aan de Havenweg 6a/6b bevindt zich momenteel het installatiebedrijf ITN. Het bedrijfspand staat sinds enige tijd te koop. Naast het installatiebedrijf kent de locatie op de eerste verdieping van de bebouwing een bedrijfswoning. Verbouw van het pand tot 4 woningen (appartementen) zou mogelijk kunnen zijn. Ook is het pand geschikt te maken voor de vestiging van een maatschappelijke functie, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, of een fysiotherapeut.

Ad. 3. Havenweg 30a

De brandweer is momenteel gevestigd in de kazerne aan de Havenweg 30a. Nu beoogd wordt de kazerne te verplaatsen naar de Hertenvweg zal de onderhavige locatie leeg komen te staan. Op deze locatie zou één woning gerealiseerd kunnen worden, passend in de lintstructuur. Uitbreiding van het dorpshuis is minder gewenst, gezien de direct aangrenzende woonbebouwing.

Ad. 4. Havenweg 37

Aan de Havenweg 37 is momenteel een supermarkt gevestigd. Bij eventuele vrijwillige bedrijfsbeëindiging bestaat de mogelijkheid, passend in de lintstructuur, op het perceel één woning op te richten. De gemeente voert geen actief beleid teneinde het bedrijf te verplaatsen. De supermarkt draagt bij tot de leefbaarheid van kern.

Ad. 5. Havenweg 48a

Aan de Havenweg 48a is het terrein gelegen, waar voorheen transportbedrijf Verbrugge was gevestigd. Het terrein ligt er reeds lange tijd verlaten en verpauperd bij en wordt beperkt gebruikt voor opslag. De bouwvoorschriften voor de locatie is enigszins veranderd i.v.m. de verplaatsing van installatiebedrijf ITN naar deze locatie. De maximale hoogte en het bebouwingspercentage zijn aangepast om een modern bedrijfsgebouw te kunnen bouwen. Daarnaast is er op het perceel ruimte gecreëerd, om in het lint een extra woning toe te voegen. De mogelijkheid is open gelaten voor het overige gedeelte van deze locatie om de functie te wijzigen naar detailhandel en groen.

Voor het gehele gebied geldt dat het beleid erop gericht is het lintkarakter te behouden en waar mogelijk te versterken.

Deelgebied planmatige uitbreidingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien. Deze planmatige uitbreiding is als zelfstandig ruimtelijk element te herkennen. Met die planmatige uitbreiding is voor het eerst afgeweken van de historische ruimtelijke structuur van Nieuwdorp. Voor de buurt worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De gemeente staat een consoliderend beleid voor, waarbij de welstandscriteria uit de Welstandsnota worden gevolgd.

4.3 Beeldkwaliteit

De Welstandsnota Borsele, die het gemeentelijk welstandsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel is met het welstandsbeleid een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het aspect welstand kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt daarom in de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. De welstandsnota levert daartoe de argumentatie.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. 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 geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Het gaat om de volgende locaties: Locatie Rijk, Verbrugge, Monie Nieuwdorp B.V. en de Brandweerkazerne.

Ook de inbreidingslocaties vallen binnen deze zone waar de snelheid van 30km/uur geldt.

Het plangebied ligt binnen een zone, waar een maximum snelheid van 30km/uur geldt, waardoor er geen akoestisch onderzoek naar verkeersgeluid uitgevoerd dient te worden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wet Geluidhinder.

5.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig 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.

De locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden voor woningbouw dan wel geherstructureerd worden ten behoeve van woningbouw zullen ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning, onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.

Locatie Rijk

Door de BodemOnderZoecker BV d.d. 11 juli 2005 rapport opgemaakt over de bodemgesteldheid op de locatie Rijk, Coudorp tussen 41 en 43. Op basis van dit verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 0,5 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit matig fijn zandhoudend klei en van 0,5 tot 1,2 m-m.v. uit sterk kleihoudend fijn zand. Van 1,2 tot 2,5 m-m.v. bestaat het bodemprofiel uit matig middelgrof zandhoudend fijn zand.
- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.
- Visueel is op de locatie geen asbestverdacht materiaal in de grond aangetroffen.
- Het grondwater is aangetroffen op een diepte van circa 1,0 m-m.v.

- In de bovengrond zijn analytisch gehalten aan koper en DDT boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.
- In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater zijn analytisch geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese moet worden verworpen. De hypothese van een niet-verdachte locatie wordt hier niet gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters koper en DDT is echter dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Locatie Monie Nieuwdorp B.V. en Brandweerkazerne

Voor beide locaties is tegelijk verkennend onderzoek uitgevoerd op 9 november 2005 door TAUW. Resumerend kan worden gesteld dat op basis van de onderzoeksresultaten de locatie niet vrij is van verontreinigingen. Aanbevolen wordt om de aangetoonde verontreiniging met PAK in de grond ter hoogte van monsterpunt 520 in een nader onderzoek af te perken. Dit nader onderzoek dient plaats te vinden om inzicht te krijgen in de ernst, aard en omvang van de verontreiniging evenals de mogelijke risico's voor de volksgezondheid. Door TAUW is vervolgens op 23 december 2005 aanvullend onderzoek gedaan. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de eerder aangetoonde matige verontreiniging met PAK in de bovengrond ter plaatse van monsterpunt 520 tijdens het aanvullend onderzoek niet meer is aangetoond. Waarschijnlijk is de matige verontreiniging met PAK tijdens het verkennend onderzoek veroorzaakt door een enkel verontreinigend deeltje in het monster. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek kan worden gesteld dat verder onderzoek niet noodzakelijk is en er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen verkoop van het terrein. Op 24 april 2007 is door Amberco-EMN aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd vanwege onduidelijkheden op bepaalde punten. De conclusie uit dit rapport is, dat ter plaatse van het puinpad de kwaliteit van zowel de puinhoudende bodemlaag als de onderliggende bodem door onderhavig onderzoek in voldoende mate is vastgelegd. De grond- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van de loods is door onderhavig onderzoek ook in voldoende mate vastgelegd. De resultaten van beide onderzoeken vormen dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. Op basis van de chemische analyses uit onderhavig onderzoek wordt de aangetoonde verontreiniging met PAK in horizontale richting als afgeperkt beschouwd. Formeel dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om de aangetoonde sterke bodemverontreiniging met PAK in verticale richting nader in kaart te brengen. De aangetoonde PAK-concentratie in de bodemlaag van 0,8 tot 1,0 m-mv ter plaatse van boring Pb5 (gelegen op het terrein van Monie Nieuwdorp B.V) is echter meer dan een factor 25 verminderd ten opzichte van de bovenliggende bodemlaag. Bovendien vormt het aangetoonde PAK-gehalte nog maar een geringe overschrijding van de interventiewaarde. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op basis

van resultaten wordt het oppervlakte sterk met PAK verontreinigde grond geschat op circa 35m². De dikte van de sterk verontreinigde bodemlaag bedraagt naar schatting maximaal 0,7m. Derhalve wordt het volume sterk verontreinigde grond geschat op maximaal 24,5 m³ waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder is de kwaliteit van de asfalt- en de funderingslaag evenals de onderliggende bodemlaag in voldoende mate vastgelegd. De resultaten vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Locatie Havenweg 48a.

Voor deze locatie is een verkennend onderzoek uitgevoerd d.d. 31 oktober 2005 door de BodemOnderzoeker BV. Daarnaast zijn in het verleden nog twee bodemonderzoeken uitgevoerd, SGS, EF 801.784 en Aanvullend bodemonderzoek en risico-inschatting, SGS, 8 april 1992, EG850.127.

Uit het laatste onderzoek van de BodemOnderzoeker BV is de locatie van twee voormalige ondergrondse tanks onderzocht. Hier zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Daarnaast is de bovengrond (de grondlaag onder de puin/asfaltverharding), de ondergrond en het grondwater van het terrein onderzocht. Hier zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Tijdens dit onderzoek is de puinverharding niet onderzocht. Uit eerder onderzoek (1992) blijkt dat deze puinverharding lichte tot sterke verontreiniging met PAK bevat.

De aanwezige verontreinigingen in de puinverharding zijn geen belemmering voor het huidige gebruik van de locatie, namelijk bedrijfsterrein. Ook omdat een groot deel van de locatie verhard is met asfalt.

Als er gebouwd wordt, moet de grond/puin afgevoerd worden, overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit. De grond/puin zal dan in overleg met de gemeente Borsele onderzocht en afgevoerd moeten worden.

5.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt op grote afstand (ca. 4,3 km) van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd.

Het onderhavige plangebied valt in 2 hokken, waar verschillende soorten vaatplanten, broed- en watervogels en een zoogdier, amfibiesoort en dagvlinder zijn aangetroffen (peildatum 25 september 2007). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, enkele waterlopen en een loofbosje. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er diersoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd. De Lewedijk en Coudorp zijn voorzien van de bestemming "Waarde- Cultuurhistorie", waarmee o.a. de natuurwetenschappelijke waarden worden beschermd. De inbreidings- en herstructureringslocaties die door middel van een wijzigingsbevoegdheid of door een aparte planologische procedure in de toekomst voor woningbouw kunnen worden ingericht zullen op het moment dat deze ontwikkeling zich aandient, onderzocht worden op mogelijke effecten voor de flora en fauna.

Locatie Rijk

Op de planlocatie Rijk, Coudorp tussen 41 en 43 is in medio december 2007 een ecologische quickscan flora en fauna uitgevoerd. Om vast te stellen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 13 december 2007. De periode waarin het onderzoek is uitgevoerd, is geen geschikte tijd voor een uitgebreid veldonderzoek. Vandaar dat tijdens dit bezoek een beoordeling is gemaakt welke soorten voor kunnen komen in welke soorten op grond van aanwezig habitats mogelijk aanwezig kunnen zijn. Op basis van de bestaande gegevens (verbreidingsatlassen en eerdere onderzoeken) en het veldbezoek is de betekenis van het studiegebied voor zeldzame soorten in kaart gebracht.

Flora

In het onderzochte gebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De akker en de randen van de akker vormen geen geschikte groeiplaats voor bijzondere of beschermde plantensoorten.

Vogels

In de bomen en heggen rond het plangebied kunnen diverse algemene vogelsoorten van tuinen en parken broeden. In één van de bomen die op het perceel ten noorden van het plangebied, zat ook een verlaten vogelnest. Er zijn tijdens het veldbezoek geen vogelsoorten waargenomen in en rond het plangebied. De bewoonster meldt dat zij wel een Beflijster heeft waargenomen. Beflijsters zijn echter doortrekkers in Nederland. Deze soort broedt niet in Nederland.

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving vormen leefgebied van enkele algemene zoogdiersoorten zoals muizen, spitsmuizen, mollen en egels. De akkers met de opgaande beplanting van het plangebied een potentieel marginaal jachtgebied voor vleermuizen.

Vlinders, libellen en andere soorten ongewervelden

Alle beschermde insecten stellen hoge (ecologische) eisen aan hun biotoop. Gezien de aanwezig biotopen op het terrein wordt niet verwacht dat beschermde insecten in dit gebied voorkomen.

De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

De werkzaamheden van het plangebied dienen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen dat broedvogels rond het plangebied verstoord worden en verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen.

Voor de overige beschermde zoogdiersoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora en faunawet.

De feitelijke inrichting van het plangebied leidt vooralsnog niet tot knelpunten ten aanzien van de Flora- en faunawet. Flora en fauna vormt dan ook geen belemmering.

Locatie Brandweerkazerne en locatie Monie Nieuwdorp B.V.

ARCADIS heeft in opdracht van de gemeente Borsele een Quick- scan natuurwetgeving uitgevoerd. Om vast te stellen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 17 april 2008. Naast het voorkomen van beschermde soorten is met name een beoordeling is gemaakt welke soorten voor kunnen komen en welke soorten op grond van aanwezige habitats mogelijk aanwezig kunnen zijn. Op basis van de bestaande gegevens (verspreidingsatlassen en eerdere onderzoeken) en het veldbezoek is de betekenis van het studiegebied voor zeldzame soorten in kaart gebracht.

Flora

In het onderzochte gebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. In het bos en in de groenstrook wordt met name ruderaal vegetatie aangetroffen. Dit is vegetatie die vooral op locaties te vinden zijn die door de mens is verrijkt met voedingsstoffen. Binnen het plangebied zijn ook geen geschikte groeiplaatsen voor bijzondere of beschermde plantensoorten aangetroffen.

Vogels

In de bomen binnen het plangebied broedden ten tijde van het veldbezoek verschillende algemene vogelsoorten van bossen en struwelen. Ten westen van het bedrijf Monie staan langs de sloot een aantal knotwilgen. In deze knotwilgen zitten een aantal spechtenholen. Deze holen zijn niet bewoond. Het plangebied vormt een geschikte foerageromgeving voor spechtensoorten. De eigenaar van de Monie heeft aangegeven dat hij regelmatig spechten waarneemt. De spechten bevinden zich vermoedelijk in het park dat ten noorden van bedrijf Monie ligt. Deze knotwilgen staan niet binnen het plangebied en zullen blijven staan. De bomen in het bos binnen het plangebied zijn te jong voor spechtenholen. De voormalige loods van de provincie die op het terrein staat, biedt ook geschikte broedlocaties voor vogels. Sporen laten zien dat vogels in de dakgoot nestelen of rusten.

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving vormen leefgebied van enkele algemene zoogdiersoorten zoals muizen, spitsmuizen, Egels en Bruine ratten. Vooral het bos vormt een geschikt leefgebied voor deze soorten. Rond het bedrijf Monie zijn op een aantal plaatsen dozen met gif geplaatst, ter bestrijding van ratten. Het plangebied, en met name de bosranden, vormen een potentieel, maar marginaal jachtgebied voor vleermuizen. De

loods is onderzocht op geschiktheid als vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. De wanden van de loods bestaan uit betonnen platen waarin nauwelijks kieren zitten. Er werden geen uitwerpselen of andere sporen van vleermuizen gevonden. De loods zelf was afgesloten en kon niet van binnen worden onderzocht. Desondanks wordt de loods niet geschikt geacht als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomen die binnen het plangebied voorkomen zijn te jong voor de aanwezigheid van geschikte holtes die als rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen dienen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Het plangebied wordt begrensd door sloten. Aan de westelijke kant van het plangebied is deze permanent watervoerend. Deze sloot is zoet en biedt een geschikte leefomgeving voor algemeen voorkomende amfibiesoorten. Het talud en het aanliggende bos worden mogelijk als overwinteringsplaats voor amfibieën gebruikt. De sloot aan de oostkant van het plangebied is niet watervoerend en vormt geen geschikte voortplantingsbiotoop voor beschermde amfibieën. Beschermde vissoorten worden rond het plangebied niet verwacht. Het plangebied is ongeschikt voor reptielen gezien het ontbreken van schrale vegetaties.

Vlinders, libellen en andere soorten ongewervelden

Alle beschermde insecten stellen hoge (ecologische) eisen aan hun biotoop. Gezien de aanwezige biotopen in het terrein wordt niet verwacht dat beschermde insecten in dit gebied voorkomen.

Conclusie

De feitelijke inrichting van het plangebied leidt vooralsnog niet tot knelpunten ten aanzien van de Flora- en faunawet. Hieronder een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

Het doden van amfibieën en kleine grondgebonden zoogdieren kan voorkomen worden door buiten het winterseizoen te werken. Amfibieën zullen de winterverblijven verlaten als de temperatuur enkele dagen boven de 10 °C ligt.

De werkzaamheden van het plangebied dienen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen verboden handelingen ten aanzien van broedvogels plaatsvinden.

Voor de overige beschermde zoogdier- en amfibiesoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

Locatie Verbrugge

Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd. Het plangebied valt in hok 040-388, waar onder meer zijn aangetroffen (peildatum september 2008):

- 2 soorten vaatplanten, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 1 soort vaatplant, voorkomend op de Rode Lijst;
- 1 soort zoogdier, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;

- 2 soorten broedvogels, voorkomend in de Vogelrichtlijn;
- 1 soort broedvogel voorkomend op de Rode lijst;
- 1 soort amfibie, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone die in het kader van de Vogelrichtlijn is aangegeven. Het plangebied ligt op ruime afstand van een Habitatrichtlijn- en Natuurbeschermingsgebied vandaan. Het plangebied ligt tussen woon- en bedrijfsbebouwing in. Het betreft kleine inbreiding op een in gebruik zijnde oprit naar de bedrijfsbestemming. Gezien de huidige terreinomstandigheden (verhard en reeds in gebruik) van de projectlocatie zal de ontwikkeling geen invloed hebben op het voortbestaan van bovengenoemde dier- en plantensoorten. Aannemelijk is daarom dat de realisatie van de woning geen significant nadelige effecten oplevert voor dier- en plantensoorten.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" 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 wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middel-hoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Deze archeologische terreinen kunnen niet vrijgesteld worden van onderzoek, tenzij het een oppervlak betreft tot 30 m²;

- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Op de AMK is Nieuwdorp niet aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. Voor potentiële herstructurering- en inbreidingslocaties is archeologisch onderzoek daarom niet vereist.

Locatie Rijk, Verbrugge, Monie Nieuwdorp B.V. en de Brandweerkazerne

Op de ontwikkellocaties geeft zowel de AMK als de IKAW kaart aan dat het geen archeologisch waardevol gebied is. Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen planontwikkelingen.

5.5 Water

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 derhalve 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 watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Groot zoet'. In principe is grondwateronttrekking mogelijk, afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afvoergebieden Quarles (het grootste deel van de kern), Van Borssele en De Piet. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in noordwestelijke richting naar gemaal Quarles, in zuidoostelijke richting naar gemaal Van Borssele en in noordelijke richting naar gemaal De Piet. Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig. Het zwaartepunt van de rioleringsoverstort wordt naar de westkant van de kern verlegd.

Door het waterschap is in het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw het regionale watersysteem (modelmatig) getoetst aan de normen voor wateroverlast. Het plangebied voldoet aan de norm die opgesteld is voor bebouwd gebied. Dat betekent dat de sloten niet overstromen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt.

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 onder meer 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 van binnen 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 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Nieuwdorp ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa 1 tot 2 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn plaatselijk mogelijkheden voor infiltratie aanwezig. Er is sprake van weinig zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2007

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.

Rioleringsplan Borsele 2006 – 2011

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Zeeuwse Eilanden over de uitbreiding van Monie Nieuwdorp BV, de nieuwe brandweerkazerne (beide aan de Herteweg) en de locatie Rijk (bouw woning aan de Coudorp). Aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" en overleg over eerder genoemde plannen is 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 derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Wateroverlast vormt in Nieuwdorp een aandachtspunt. Hierover is door de gemeente een notitie opgesteld waardoor meerdere problemen in Nieuwdorp en omgeving in één keer kunnen worden opgelost. <i>Ontwikkelingen</i> In de Havenweg dient volgens de OAS- studie 0,6 ha verhard oppervlak te worden afgekoppeld. De gemeente is hier voornemens 1,6 ha af te koppelen en de overstortleiding richting de Havenweg te verzwaren. Hierdoor wordt de overstort aan de Coudorp, nabij de locatie Boot en Buteijn, minder belast en kan de overstort worden gesaneerd. Het afgekoppelde regenwater zal worden geloosd op de brede sloot langs de Quarlespolderweg. Het waterschap is niet voornemens door de afkoppeling van extra verhard oppervlak, de OAS afspraken te herzien. Het waterschap is momenteel bezig met een gebiedsgerichte aanpak om het regionale watersysteem in het gebied op orde te brengen c.q. te laten voldoen aan de normen van WB21 en de kader richtlijn water. Uit de gebiedsgerichte aanpak moet blijken welke maatregelen genomen zullen gaan worden. Of maatregelen (zoals vergroting capaciteit van gemaal Kasteelweg, aanleg extra berging aan de Sluisweg en de Paardengatse watergang) daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden is afhankelijk van de uitkomst van de gebiedsgerichte aanpak
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.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De aan de rand van het plangebied gelegen secundaire en primaire 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 in de sloten.

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorde voor de wijzigingsbevoegheden dient te worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater (spoelwater toilet of water voor de tuin), 2. Infiltratiemogelijkheden, 3. lozing op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet benut (kunnen) worden zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel worden geloosd. Hemelwater en afvalwater worden wel gescheiden aangeboden zodat als later een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, eenvoudig daarop kan worden aangesloten. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Het realiseren van voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid voor de perceelseigenaren.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het plan heeft geen negatieve consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit; de basis daarvoor is de afkoppelbeslisboom van het waterschap.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt in een gebied waar plaatselijk infiltratiemogelijkheden mogelijk zijn. Gezien het hoofdzakelijk conserverende karakter van het bestemmingsplan en de beperkte hoeveelheid te infiltreren water is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er wordt incidenteel grondwater onttrokken aan de Coudorp. Er is geen sprake van grote onttrekkingen 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 & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.

Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het onderhoud van de waterlopen in het plangebied zal plaatsvinden conform de overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB) die gemeente en waterschap hebben gemaakt. Verder wordt rekening gehouden met de voorwaarden van de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed. Het plan legt hoofdzakelijk bestaande situaties vast en heeft in beginsel geen gevolgen voor de onderhoudsmogelijkheden van de waterlopen van het waterschap.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel waterschapswegen voor	Er zijn geen veranderingen met betrekking tot waterschapswegen.

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Wel zijn in het plan enige inbreidings/herstructureringslocaties opgenomen. Voor deze locaties is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat te ver om in dit stadium reeds onderzoek te verrichten naar de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de concrete realisering van locaties dient hieraan wel aandacht besteed te worden.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria betreffen de locatie Rijk, Coudorp tussen 41 en 43.

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 derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het te verhard oppervlak neemt iets toe maar de toename is aanmerkelijk minder dan 1000m ² zodat geen extra waterberging hoeft te worden gerealiseerd.
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.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater grenzend aan het plangebied. De rioolleidingen worden zodanig onderhouden door de particulier of de gemeente dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	De nieuwe woning wordt voorzien van een aansluiting op het vuilwaterriool. Het hemelwater wordt gescheiden aangeboden zodat het bij voorkeur kan worden geïnfil-treerd in de bodem of worden aangesloten op een toe-komstig regenwaterriool.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bo-demdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zor-gen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwater-overlast	Het realiseren van voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de af-voerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het plan heeft geen negatieve consequenties voor de oppervlakte-waterkwaliteit; de basis daarvoor is de afkoppelbeslisboom van het waterschap.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt wel in een infiltratiegebied waar plaat-selijk infiltratiemogelijkheden mogelijk zijn en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Ge-zien de beperkte hoeveelheid te infiltreren relatief schoon water is geen sprake van invloed op de grondwaterkwali-teit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke eco-lo-gische 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 & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aqua-tische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plange-bied.
Onderhoud (mo-gelijkheden) wa-terlopen	Oppervlaktewater dient ade-quaat onderhouden te kunnen worden.	Er liggen geen waterlopen binnen of langs de locatie dus hoeven er geen onderhoudstroken te worden vrijgehou-den.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel waterschapswegen voor	Er zijn geen veranderingen met betrekking tot water-schapswegen.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria betreffen de locatie Verbrugge.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkerin-gen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over wa-ter. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.

Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het te verharden oppervlak neemt iets toe maar de toename is aanmerkelijk minder dan 1000m ² zodat geen extra waterberging hoeft te worden gerealiseerd.
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.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater grenzend aan het plangebied. De rioolleidingen worden zodanig onderhouden door de particulier of de gemeente dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	De nieuwe woning wordt voorzien van een aansluiting op het vuilwaterriool. Het hemelwater wordt gescheiden aangeboden zodat het bij voorkeur kan worden geïnfiltreerd in de bodem of worden aangesloten op een toekomstig regenwaterriool.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Het realiseren van voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het plan heeft geen negatieve consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit; de basis daarvoor is de afkoppelbeslisboom van het waterschap.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt wel in een infiltratiegebied waar plaatselijk infiltratiemogelijkheden mogelijk zijn en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien de beperkte hoeveelheid te infiltreren relatief schoon water is geen sprake van 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 & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Er liggen geen waterlopen binnen of langs de locatie dus hoeven er geen onderhoudstroken te worden vrijgehouden.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel waterschapswegen voor	Er zijn geen veranderingen met betrekking tot waterschapswegen.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria betreffen de locatie Monie Nieuwdorp B.V.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt op ca. 250 meter afstand van een primaire waterkering /of transportroute gevaarlijke stoffen over water.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem	Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende gebouwen (en 0,25m boven het straatpeil) te bouwen. Het verhard oppervlak van uitbreiding Monie en nieuwbouw brandweer kazerne zal toenemen met 3500m ² waarbij rekening is gehouden met het dempen van ongeveer 70m van de wegsloot. In verband daarmee zal extra berging worden gerealiseerd met een functionele capaciteit van 263 m ³ . Uitgaande van een peilstijging van 0,5m op winterpeil-niveau is dat een wateroppervlak van 525m ² . Dit wordt aangelegd aan de zuidzijde van plan door aansluitend aan de bestaande sloot een vijver te maken met aan de planzijde een natuurlijk talud. Hiervoor wordt een deel van het bestaande bos gerooid
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.	Het verbrede en verdiepte deel van de sloot zorgt voor een extra waterberging met een inhoud van ca. 500m ³ die ook worden gebruikt als secundaire blusvoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De planlocatie grenst aan een wegsloot. Er zijn geen overstorten die lozen op aangrenzende sloten.

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het nieuwe bedrijf wordt voorzien van een vuilwater aansluiting op het bestaande gemengde rioolstelsel. Waarbij het afgekoppelde hemelwater naar het oppervlaktewater wordt geleid. Het water dat afstroomt van de terreinverharding zal via een filtervoorziening worden geloosd. Het dakwater zal rechtstreeks worden geloosd omdat dit relatief schoon is.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van de daken is relatief schoon. Het oppervlakte water wat afstroomt van de terreinverharding zal middels een filtervoorziening worden geloosd. De te gebruiken materialen moeten voldoen aan het bouwbesluit. Zodoende heeft het plan geen negatieve consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt wel in een infiltratiegebied waar plaatselijk infiltratiemogelijkheden zijn en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien de beperkte hoeveelheid te infiltreren relatief schoon water is geen sprake van 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 & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het onderhoud van waterlopen zal plaatsvinden conform de afspraken die gemeente en waterschap hebben gemaakt in het kader van BOB. Langs de sloten zal een onderhoudstrook van 5m worden vrijgehouden. Het bestaande bedrijfsgebouw staat op minder dan 5m uit sloot evenwijdig aan de Bernardweg. Wanneer materialen worden opgeslagen binnen 5m uit insteek sloot zal hiervoor ontheffing van de keur van het waterschap worden aangevraagd.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel waterschapswegen voor	Er zijn geen veranderingen met betrekking tot waterschapswegen.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria betreffen de locatie Brandweerkazerne.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt op ca. 250 meter afstand van een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende gebouwen (en 0,25m boven het straatpeil) te bouwen. Het verhard oppervlak van uitbreiding Monie en nieuwbouw brandweer kazerne zal toenemen met 3500m ² waarbij rekening is gehouden met het dempen van ongeveer 70m wegsloot. In verband daarmee zal extra berging worden gerealiseerd met een functionele capaciteit van 363 m ³ . Uitgaande van een peilstijging van 0,5m op winterpeil- niveau is dat een wateroppervlak van 525m ² . dit wordt aangelegd aan de zuidzijde van het plan door aansluitend aan de bestaande sloot een vijver te maken met aan planzijde een natuurlijk talud. Hiervoor wordt een deel van het bestaande bos gerooid.
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.	Het verbrede en verdiepte deel van de sloot zorgt voor een extra waterberging met een inhoud van ca. 500m ³ die ook zal worden gebruikt als secundaire blusvoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De planlocatie grenst aan twee wegsloten. Er zijn geen overstorten die lozen op aangrenzende sloten.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	De nieuwe brandweerkazerne wordt voorzien van een vuilwater aansluiting op het bestaande gemengde rioolstelsel. Het hemelwater van het dak en het terrein wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater geleid. Het terrein zal niet worden gebruikt voor activiteiten waarbij verontreinigingen vrijkomen.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van de daken en het terrein is relatief schoon zodat er geen sprake is van negatieve consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit. De te gebruiken bouwmaterialen moeten voldoen aan het bouwbesluit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt wel in een infiltratiegebied waar plaatselijk infiltratiemogelijkheden mogelijk zijn en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien de beperkte hoeveelheid te infiltreren relatief schoon water is geen sprake van 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 & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het onderhoud van waterlopen zal plaatsvinden conform de afspraken die gemeente en waterschap hebben gemaakt in het kader van BOB. Langs de sloten zal een onderhoudstrook van 5m worden vrijgehouden. Wanneer materialen worden opgeslagen binnen 5m uit insteek sloot zal hiervoor ontheffing van de keur van het waterschap worden aangevraagd.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel waterschapswegen voor	De nieuwe brandweergarage is buiten de bebouwde kom gesitueerd. De bebouwde komgrens zal worden aangepast zodanig dat de brandweergarage binnen de bebouwde kom komt te liggen.

5.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering 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. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

In en/of in de nabijheid van het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2007) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Milieuhinderlijk bedrijf/voorziening	Adres	Aan te houden afstand tot milieugevoelige be- stemming
Banken, verzekeringsbedrij- ven, beurzen	Pr. Irenestraat 7	10 m
Bouwmarkten, tuinentra, hypermarkten	Havenweg 24	30 m
Buurt- en clubhuizen	Hertenweg 2	30 m
Café's, bars	Ring 79	10 m
Detailhandel brood en ban- ket met bakken voor eigen winkel	Havenweg 37	10 m
Elektrotechnische installa- tiebureaus	Havenweg 6a/6b	30 m
Handel in auto's en motor- fietsen, reparatie- en servi- cebedrijven	Havenweg 1	30 m
Scholen voor basis- en al- gemeen voortgezet onder- wijs	Pr. Irenestraat 1 Hertenweg 4	30 m
Slachterijen en overige vleesverwerking	Ring 47	100 m
Supermarkten, warenhuizen	Hertenweg 18	10 m
Veldsportcomplex (met ver- lichting)	Prinses Margrietstraat 54/56	50 m
Fietsenwinkel	Havenweg 10	10 m
Brandweer	Hertenweg 65	50 m
Kerk	Oranjeplein 1	30 m
Monie MSP uienhandel	Hertenweg 19 Hertenweg 32a	50 m
Uitvaartcentrum	Coudorp 2	10 m

De meeste in het plangebied voorkomende bedrijven vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze categorieën vallen bedrijven die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Een aantal in het plangebied voorkomende bedrijven valt in milieucategorie 3. Deze bedrijven worden op grond van de systematiek in de basiszoneringslijst als niet passend in een woonomgeving geacht. Derhalve is aan deze bedrijven een daarop toegesneden specifieke bestemming toegekend. Door het bebouwingsvlak strak om het bestaande bedrijf heen te trekken, worden de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven (en daarmee een eventuele toename van milieuoverlast) beperkt.

Aangezien gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien, is uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrij-

ven, voorzover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Locatie Rijk

In de nabijheid van de locatie Rijk, tussen Coudorp 41 en 43 zijn geen milieuhinderlijke bedrijven gevestigd. Milieuhinder vormt derhalve geen probleem voor de beoogde ontwikkeling.

Locatie Verbrugge

In de nabijheid van de locatie Verbrugge zijn geen andere milieuhinderlijke bedrijven gevestigd dan de opslag op de locatie zelf. Op deze locatie bestaat de mogelijkheid om op grond van het bestemmingsplan een categorie 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bedrijf op te richten, met de bijbehorende zonering van 30 meter op grond van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering. De toekomstige woning maakt echter deel uit van een gebied waar functiemenging plaatsvindt zodat de zonering op 10 meter komt te liggen. De woning zal op basis van het bestemmingsplan niet binnen deze zone opgericht kunnen worden. Milieuhinder vormt derhalve geen probleem voor de beoogde ontwikkeling.

Locatie Monie Nieuwdorp B.V. en Brandweerkazerne

De locatie vormt geen gevoelige bestemming, daarom zijn andere bedrijven niet van invloed. Wel geldt voor het agrarisch uienafzetbedrijf en de brandweerkazerne een zonering van 50 m. Er liggen geen gevoelige bestemmingen binnen deze zone. Milieuhinder vormt derhalve geen probleem voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperking van de betrokken landbouwbedrijven. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Momenteel is het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, (gedeeltelijke) goedgekeurd. In dit bestemmingsplan is nieuwvestiging van agrarische bedrijven nabij de rand van de kern niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor o.a. het inplanten van boomgaarden binnen een zone van 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit vergunningstelsel houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing niet zondermeer nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied reeds worden uitgesloten. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in een bufferzone voorzien.

5.8 Externe veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Op basis van de provinciale risicokaart lopen in en nabij de kern Nieuwdorp geen routes voor gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen.

Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. In figuur 12 is de provinciale risicokaart weergegeven.



Figuur 12: Provinciale risicokaart

Op basis van de provinciale risicokaart ligt in de kern Nieuwdorp een viertal risicocontouren. Eén op basis van de Kerncentrale Borsele. Twee andere op basis van bedrijven, namelijk Monie Nieuwdorp B.V. en MSP Uienhandel BV. Beide zijn gesitueerd aan de Hertenweg. De zones die op deze percelen van toepassing zijn vallen niet buiten de perceelsgrenzen. Met herinrichting van deze terreinen of de omgeving dient hiermee rekening gehouden te worden. De laatste zone betreft de risicocontour van de Vopak Terminal te Vlissingen. Het betreft de risicocontour of wel het plaatsgebonden risico van 10^{-8} . Een plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-8} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de 100 miljoen. Een PR van 10^{-8} wordt in de ruimtelijke ordening en de externe veiligheid als een verwaarloosbaar risico beschouwd. Omdat Nieuwdorp een beheersplan is en er geen grootschalige ontwikkelingen in worden voorzien, zijn bovengenoemde risicocontouren niet van invloed. Voor wat betreft de potentiële herstructurering- en inbreidingslocaties geldt dat op het moment dat deze ontwikkeling zich voordoet, onderzocht dient te worden of de externe veiligheid hier in het geding is.

Locatie Rijk en Verbrugge

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er geen risicovolle inrichtingen in het plan-
gebied aanwezig.

Locatie Monie Nieuwdorp B.V. en Brandweerkazerne

Beide ontwikkelingen betreffen geen gevoelige bestemming waardoor externe veiligheid geen probleem voor de beoogde ontwikkelingen vormt.

Buisleidingen

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

5.9 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 5.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteits-eisen bedoeld. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

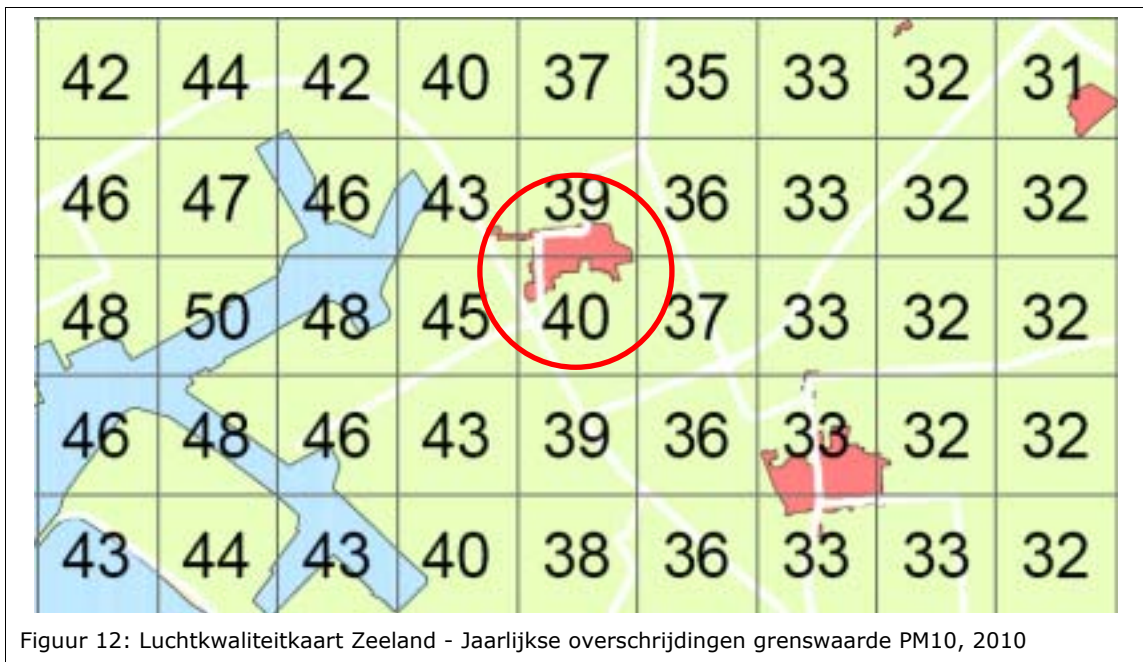
De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens of tijdelijke 1% grens wordt overschreden. De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

Betreffende het onderhavige project hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien "Kern Nieuwdorp" een beheersplan is.

Locatie Rijk, Verbrugge, Monie Nieuwdorp B.V. en Brandweerkazerne

Voor de locaties Rijk, Verbrugge, Monie Nieuwdorp B.V. en de Brandweerkazerne is de luchtkwaliteit wel bekeken. De luchtkwaliteit is hier niet in het geding. Uit de Luchtkwaliteitskaart Zeeland blijkt namelijk dat het jaarlijkse aantal overschrijdingen van de grenswaarde PM10 (eikpunt 2010) ter plaatse van de plangebieden boven de wettelijke hoeveelheid van 40 dagen uitkomt (zie figuur 12). Het getal in deze figuur, 39 en 40 ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen, mag overigens nog worden verminderd met een zogenaamde 'zeezoutaftrek' van 6 dagen, zodat het aantal overschrijdingsdagen uitkomt op 33 tot 34. Waardoor de wettelijke hoeveelheid van 35 dagen uiteindelijk niet wordt overtreden.



6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Voorafgaande aan het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen is, uit oogpunt van standaardisatie, het "Raamwerk komplannen Borsele" opgesteld. Het voorliggende plan is op dit raamwerk gebaseerd. Het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van "Kern Nieuwdorp" bestaat uit één 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 kaart is uitgegaan van de richtlijnen "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)".

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

Bedrijf (artikel 3)

Bedrijfsactiviteiten die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds plaatsvonden, maar niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangezien zij niet voldoen aan de voornoemde eisen, zijn positief bestemd. Op de kaart zijn de locatie(s) voor opslag, de aannemersbedrijven, de agrarisch uienafzetbedrijven, het garagebedrijf, de slachterij en het transportbedrijf met een aanduiding weergegeven. Ook de nutsvoorziening aan de Lewedijk is met een aanduiding op de kaart weergegeven.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Waar een bedrijfs-woning aanwezig is, is deze doormiddel van een aanduiding op de kaart weergegeven. Ten aanzien van de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Cultuur en Ontspanning (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning zijn voorzieningen, gericht op het ontspannen en het vermaken van mensen en specifiek ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': uitsluitend een speeltuin toegestaan. Ten behoeve van de bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Detailhandel (artikel 5)

Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de situering op het perceel, de oppervlakte en de goot-hoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. De plaats van de voorgevel, en in voorkomende gevallen van de zijgevel, van het hoofdgebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden.

Ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen en voor verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied 3 en 6 kan de bestemming "Detailhandel" gewijzigd worden in "Wonen".

Gemengd-1 (artikel 6)

De bestemming 'Gemengd-1' bevat detailhandelsbedrijven, bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning.

Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de plaats op het perceel, de oppervlakte en de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. De plaats van de voorgevel, en in voorkomende gevallen van de zijgevel, van het hoofdgebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied 2 kan de bestemming "Gemengd" gewijzigd worden in "Wonen" en "Maatschappelijk".

Gemengd-2 (artikel 7)

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden en wonen, ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum': een uitvaartcentrum. Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de plaats op het perceel, de oppervlakte en de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. De plaats van de voorgevel, en in voorkomende gevallen van de zijgevel, van het hoofdgebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen.

Groen (artikel 8)

Binnen de bestemming "Groen" mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen.

Horeca (artikel 9)

In de kern is aan de ring een café gevestigd. Dit bedrijf is bestemd tot 'Horeca'. Binnen de bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht. De toegestane bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn met betrekking tot situering, de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf, de goothoogte van aan- en uitbouwen en dakhelling de maatvoering bepaald. Voor de bouwwerken geen gebouwen zijnde is enkel de bouwhoogte bepaald. Voor bovenstaande maatvoeringen is een ontheffingsregel opgenomen.

Kantoor (artikel 10)

Het kantoor aan de Prinses Irenestraat is bestemd als "Kantoor". De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Het hoofdgebouw dient opgericht te zijn in de aangegeven gevellijn op de kaart. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ten aanzien van de gebouwen, aan- en

uitbouwen en bijgebouwen zijn regels opgenomen over de bouwhoogte en de dakhelling. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de bouwhoogte.

Ten aanzien van verschillende hoogtemaatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Aan de ontheffingsregels zijn enkele voorwaarden verbonden. Tot slot kan ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigings-gebied 7 de bestemming "Kantoor" gewijzigd worden in "Maatschappelijk".

Maatschappelijk (artikel 11)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot "Maatschappelijk". De kerk, de brandweerkazerne, het museum, het dorps huis en de basisscholen zijn van een (specifieke) aanduiding voorzien. Het dorps huis heeft daarnaast nog een aanduiding 'feestzaal' waarbij verwezen wordt naar de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij dit plan. Door deze aanduiding toe te voegen is het mogelijk om horeca-activiteiten welke voorkomen in categorie 2a, waaronder: bar, biljartcentrum, zalenverhuur, plaats te laten vinden.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. Ook zijn enige ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten. Tot slot kan ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigings-gebied 4 de bestemming "Maatschappelijk" gewijzigd worden in "Wonen".

Recreatie (artikel 12)

De recreatieve voorzieningen, met te weten de volkstuinen aan de Citadel en tussen de Prinses Margrietstraat en de Havenweg, zijn bestemd als 'Recreatie' met de aanduiding 'volkstuin'. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd.

Sport (artikel 13)

De tennisvelden/sportvelden zijn bestemd voor "Sport". Ter plaatse van de aanduiding sportvelden zijn alleen sportvelden toegestaan. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd. De goot- en bouwhoogte tezamen met het bouwvlak is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen en lichtmasten. Er zijn ontheffingsregels opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

Verkeer (artikel 14)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als "Verkeer". De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

Water (artikel 15)

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouw en ontheffingsregels betreffen enkel de hoogtemaat.

Wonen (artikel 16)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en -categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand, gestapeld en lint. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de kaart een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de maximale diepte van de woning is afhankelijk van de diepte van het bouwperceel. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot en de totale bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ontheffingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten, voor een kortere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Met betrekking tot de ontheffingsbevoegdheid voor detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksregels en in artikel 24, waar een specifieke regeling is opgenomen. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het wijzigen van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'lint' opgenomen.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 17)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden. Naast één bestaand gebouw zijn alleen bouwwerken geen gebouw zijnde op deze gronden toegestaan. Bouwwerken ten dienste van de andere, niet primair voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van ver/nieuwbouw van bestaande bouwwerken geen gebouw zijnde, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken geen gebouw zijnde niet wordt vergroot of veranderd. De bouwregels betreffen enkel de hoogtemaat. Aan de ontheffing van de bouwregels worden specifieke voorwaarden gesteld.

Overig-Schuur (artikel 18)

De voor "Overig-Schuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor opslag, berging, stallen en dierenverblijf. Ten dienste van de bestemming mogen gebouwen worden opgericht uitsluitend binnen het bouwvlak. Verder zijn de bouwhoogte en dakhelling bepaald.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 19)

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

Algemene bouwregels (artikel 20)

In artikel 20 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 aanduidingregels (artikel 21)

In artikel 21 is een algemene aanduiding 'geluidzone-industrielawaai' opgenomen. Voor de in deze gebiedsaanduiding gelegen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het Industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Ter plaatse van de Wro-zone-wijzigingsgebieden 1 en 5 is het mogelijk de bestemmingen te veranderen in wonen, detailhandel of groen. Aan de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels verbonden

Algemene ontheffingsregels (artikel 22)

In artikel 22 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 23)

In artikel 23 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmings-

grenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (artikel 24)

In artikel 24 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 24.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 25)

Het overgangsrecht is geformuleerd conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel (artikel 26)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft derhalve van 26 maart 2008 tot en met 9 april 2008 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn door een ieder zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties naar voren worden gebracht. Daarnaast is op 2 april tijdens de jaarvergadering van de dorpsraad van Nieuwdorp een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Deze reacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 2 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provincie Zeeland

Brief van 6 augustus 2008

Commentaar:

1. Geluid

In het bestemmingsplan is in artikel 21 'Algemene aanduidingsregels' en bepaling opgenomen voor het bouwen van gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming in het gebied met de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrielawaai'. Bepaald is dat geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend zijn toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Deze regeling is onjuist, aangezien de hogere grenswaarden verleend moeten zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten tijde van het vaststellingsbesluit van het plan "Kern Nieuwdorp" dient derhalve een hogere grenswaarde te gelden.

2. Brandweerkazerne en Monie Nieuwdorp BV

In het voorontwerpbestemmingsplan is de uitbreiding van Monie Nieuwdorp BV en de realisering van de nieuwe brandweerkazerne meegenomen. Met betrekking tot verschillende onderzoeken zijn in het voorontwerpbestemmingsplan nog PM posten opgenomen. Deze PM posten worden verzocht nader in te vullen.

Beantwoording:

Ad 1. Artikel 21 is aangepast;

Ad 2. De PM punten ter plaatse van de verschillende benodigde onderzoeken zijn ingevuld.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 8 mei 2008

Commentaar:

1. Er liggen geen waterkeringen binnen of langs de plangrenzen. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering kan geschrapt worden uit het renvooi en de planvoorschriften.
2. de watertoetstabellen in het bestemmingsplan Kern Nieuwdorp Zijn niet in een watertoetsoverleg meegenomen. Verzocht wordt het opgenomen commentaar op de waterparagraaf te verwerken in de definitieve waterparagraaf.

Beantwoording:

Ad 1. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is geschrapt;

Ad 2. Het commentaar is geheel verwerkt in de definitieve waterparagraaf.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 17 december 2008 tot en met 27 januari 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerp-bestemmingsplan twee zienswijzen ingediend. Op 10 februari 2009 is er een hoorzitting gehouden, waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen van het plan. Het plan is wel ambtshalve op enkele punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

Plankaart:

- ter plaatse van het perceel Prinses Irenestraat 7 (Rabobank) is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Maatschappelijk" toegevoegd;
- de aanduiding (D) van de bestemming "Detailhandel" is gewijzigd in de aanduiding (DH);
- de aanduidingsgrens ter plaatse van de bestemming (S) sport, is vervangen door een bouwvlak en tevens is het bouwvlak te vergroot waardoor het gedeelte vanaf de voetbalkantine met inbegrip van de tennisvelden in het bouwvlak komen te liggen. Daarbij vervalt het maatvoeringsvlak en de aanduiding (spv) sportveld;
- ter plaatse van de Citadel nr. 2 - 8 is het Wro-zone-wijzigingsgebied -1 vergroot.

Regels:

- artikel 10.4 "Wro-zone wijzigingsgebied 7" wordt toegevoegd, luidende als volgt:
 - 10.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied 7", de bestemming "Kantoor" te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk" met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:
 1. dit passend is in het straat-en het bebouwingsbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 3. de regels ten aanzien van de bestemming "Maatschappelijk" van overeenkomstige toepassing worden verklaard.
 - 10.4.2 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 10.4.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.
- Artikel 3.3.1, lid b wordt toegevoegd, luidende als volgt:
 - b. lid 3.2 sub b, voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte met maximaal 1 meter zoals op de kaart staat vermeld;
- Artikel 3.3.1, lid c wordt toegevoegd, luidende als volgt:
 - c. lid 3.2 sub c, tot de afstand van de bouwperceelsgrens;
- Artikel 5.4.1, sub 3 vervalt en het artikel wordt daardoor vernummerd;
- Artikel 13.1.1, sub c te vervalt en het artikel wordt daardoor vernummerd;
- Artikel 21.2, sub 1, 4, 5, 6 en 10 zijn gewijzigd en luiden als volgt:
 1. maximaal 5 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
 4. de hoofdgebouwen worden met hun voorgevel gebouwd op een afstand van minimaal 4 meter achter de voorgrens van het bouwperceel;

5. de breedte van een bouwperceel zal minimaal bedragen ter plaatse van de aanduiding:
 - 'vrijstaand' 16 meter;
 - 'twee-aaneen' 13 meter.
6. de breedte van een hoofdgebouw - een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw niet meegerekend - zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de aanduiding:
 - 'vrijstaand' 7 meter;
 - 'twee-aaneen' 6 meter
10. de afstand tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de aanduiding:
 - 'vrijstaand' 3 meter;
 - 'twee-aaneen' 3 meter (aan één zijde).



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Inspraakreacties



Inspiraakrapport

Bestemmingsplan “Coudorp-oost ” te Nieuwdorp

Bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp” te Nieuwdorp

GEMEENTE BORSELE

Inspraakrapport Bestemmingsplan “Kern Nieuwdorp” te Nieuwdorp Bestemmingsplan “Coudorp-oost” te Nieuwdorp

A. Inleiding

De gemeente Borsele voert een volkshuisvestingsbeleid dat ervan uit gaat dat in elke kern van de gemeente een gedifferentieerd woningaanbod aanwezig is met aandacht voor aanpasbaar bouwen. In het collegeprogramma Borsele 2006-2010 “iedereen telt mee” wordt in elke kern uitbreiding van de woningbouw voorzien, minimaal gericht op de natuurlijke aanwas.

De gemeente Borsele heeft met de provincie Zeeland de afspraak gemaakt om de locatie van het transportbedrijf Boot & Buteijn te Nieuwdorp te saneren en het terrein te herstructureren voor woningbouw. De gemeente Borsele heeft een plan ontwikkeld om woningbouw op het perceel mogelijk te maken.

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben bestemmingsplannen een looptijd van 10 jaar. Daarna moeten ze worden geactualiseerd. De gemeente Borsele heeft voor de kern Nieuwdorp een geactualiseerd bestemmingsplan opgesteld, waarin de bestaande ruimtelijke situatie voor de kern Nieuwdorp is vastgelegd.

B. Inspraak

1. Algemeen

Het voorontwerp van de bestemmingsplannen zijn van 26 maart 2008 tot en met 9 april 2008 gepubliceerd op de gemeentelijke website www.borsele.nl. Tevens waren de plannen in te zien op het gemeentehuis van Borsele. Op 2 april 2008 heeft tijdens de jaarvergadering van de dorpsraad van Nieuwdorp een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in het verenigingsgebouw “Ammekore” te Nieuwdorp. Gedurende de inspraakperiode is de gelegenheid geboden om inspraakreacties in te dienen.

2. Verslag van de inspraakbijeenkomst

Datum	:	2 april 2008; aanvang 20:00 uur
Plaats	:	Verenigingsgebouw “Ammekore” te Nieuwdorp
Aanwezig	:	mevrouw mr. M.M.D. Vermue-Vermue wethouder (voorzitter)
		de heer I. A. Dekker, projectleider
		mevrouw ing. E.C.J. Nouws, (stedenbouwkundig bureau RDH)
		de heer mr. F.C.M. van Gurp, (stedenbouwkundig bureau RDH)
		de dorpsraad van Nieuwdorp
		± 50 belangstellenden

Wethouder **Vermue** heet alle aanwezig welkom en bedankt de dorpsraad van Nieuwdorp om op hun jaarvergadering de mogelijkheid te bieden om de plannen nader toe te lichten.

Zij deelt mede dat het ontwikkelen van het plan Boot & Buteijn al een lange voorbereidingstijd kent. Het is een traject van vallen en opstaan geweest. Belangrijk was om voldoende geld bij elkaar te krijgen om het terrein te kunnen saneren. Inmiddels hebben

de provincie en de gemeente een aanzienlijke financiële bijdrage toegezegd voor de bodemsanering. Om het plan te ontwikkelen, waren enkele ontwikkelaars verzocht om daarin het voortouw te nemen, maar deze haakten om allerlei redenen weer af. Omdat R&B Wonen op zoek was naar een vervangende locatie voor de bejaardenwoningen aan de Princes Margrietstraat, heeft deze woningcorporatie besloten om het totale woningbouwplan te ontwikkelen, om zo uitdrukking te geven aan haar maatschappelijke taak als woningcorporatie.

Dat er behoefte is aan woningbouw blijkt uit de lijst van gegadigden op dit moment voor Nieuwdorp. Momenteel staan 44 personen op deze lijst, waarvan 27 uit Nieuwdorp, 8 uit de gemeente Borsele, 7 uit overig Zeeland en 2 uit overig Nederland.

Verder heeft de gemeente op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de verplichting om 1 maal per 10 jaar het bestemmingsplannen te actualiseren. De gemeente streeft naar een beperkt aantal bestemmingsplan en probeert per kern 1 bestemmingsplan te maken. Deze bestemmingsplannen zijn zogenaamde beheersplannen. D.w.z. dat daarin de ruimtelijke situatie wordt vastgelegd zoals die er thans feitelijk is. Daarnaast wordt op een aantal percelen, waar mogelijk binnen een termijn van 10 jaar een wijziging van de bestemming valt te verwachten, een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

De wethouder roept de aanwezigen op om te reageren op het plan indien men dat wenst.

Vervolgens geeft zij het woord aan mevrouw **Nouws** en de heer **Van Gorp** van het stedenbouwkundig bureau RDH uit Goes, die successievelijk aan de hand van een powerpoint presentatie een toelichting geven op het plan "Coudorp-Oost" en het plan "Kern Nieuwdorp".

De presentatie is als bijlage toegevoegd bij het verslag.

Na een korte pauze kan er door de aanwezigen worden gereageerd.

De heer **Lagrand** vraagt of er nog wijzigingen komen in de geluidscontour, zoals die in beide bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Wethouder **Vermue** deelt mede dat de geluidscontour onderdeel uitmaakt van de eerder vastgestelde (verruimde) geluidscontour rondom het Sloegebied. Nieuwdorp is daarin gelegen. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen in de geluidscontour aangebracht. Op de kaart is de huidige situatie vastgelegd. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijk vereisten.

De heer **Polderdijk** vraagt of er als gevolg van de geluidszone extra voorzieningen in de nieuw te bouwen woningen op de locatie Boot & Buteijn aangebracht moeten worden.

De heer **Dekker** antwoordt dat alleen voor de locatie in zijn totaliteit een procedure hogere geluidswaarde gevoerd moet worden. De woningen moeten uiteraard voldoen aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit.

Gevraagd wordt welke waterberging aan de Sluisweg wordt bedoeld zoals dat in de PZC heeft gestaan.

De heer **Dekker** zegt dat de afwatering van Nieuwdorp bijzondere aandacht heeft van het Waterschap Zeeuwse Eilanden (hierna: het Waterschap) en de gemeente, omdat er in 2006 problemen waren met afvoer van het regenwater. De gemeente heeft in overleg met het Waterschap besloten om het hemelwater niet meer af te voeren richting 's-Heerenhoek, maar richting de Sloekreek. De gemeente is voornemens om de riolering in de Havenweg te vernieuwen. Tegelijkertijd zal dan het watermanagement voor Nieuwdorp aangepast worden.

Mevrouw **Aarnoutse** vraagt wat het karakter zal zijn van de seniorenwoningen op de locatie Boot & Buteijn. Zijn het zogenaamde seniorenappartementen, of is er sprake van een echt woon-zorgcomplex?

Wethouder **Vermue** geeft aan dat bij een woon-zorgcomplex er sprake is van permanente 24 uren zorg. Bij seniorenappartementen is dat niet het geval. T.a.v. het zorgconcept voor de woningen vindt momenteel overleg plaats met de instellingen Poelwijck/De Kraaijert (hierna: P&K) en SVRZ. Er wordt nog gezien wat de beste oplossing is, zowel zorginhoudelijk, alsmede financieel.

Mevrouw **Aarnoutse** vindt het jammer dat een stuk van de dijk afgegraven wordt ter plaatse van het plan Boot & Buteijn. Zij acht de dijk een karakteristiek element voor Nieuwdorp.

Mevrouw **Nouws** bevestigt dat de dijk inderdaad een karakteristiek element is voor Nieuwdorp, maar dat het deel wat afgegraven wordt tot aan de bocht bedoeld is om de woningen op de locatie Boot & Buteijn meer bij het dorp te betrekken. Er wordt door de heer **Hage** voorgesteld om de dijk in het horizontale vlak voor de helft af te graven.

Wethouder **Vermue** zegt dat het afgraven van de dijk nog eens kritisch onder de loep zal worden genomen. Het is in ieder geval niet de bedoeling om een groot stuk van de dijk af te graven.

De heer **Van Dam** vraagt aandacht voor het parkeren in het plan Boot & Buteijn. Zijn inziens zijn er op termijn rondom de seniorenwoningen problemen te verwachten.

Mevrouw **Nouws** antwoordt dat in het plan rekening is gehouden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woningen op eigen terrein en 1 parkeerplaats voor de seniorenwoningen. Daarnaast zijn de straatprofielen ook zodanig van opzet dat ook nog bezoekers kunnen parkeren. In theorie, maar ook in de praktijk blijkt dat voldoende ruimte te zijn.

De heer **Hage** vraagt wat er gaat gebeuren met de bejaardenwoningen aan de Prinses Margrietstraat als de seniorenwoningen in het plan Boot & Buteijn gereed zijn.

Wethouder **Vermue** deelt mede dat R&B Wonen voornemens was om deze woningen over te nemen van Poelwijck/De Kraaijert. R&B Wonen heeft ook een bod gedaan om de woningen over te nemen van P&K. Echter P&K heeft ook een bod gekregen van een commerciële ontwikkelaar. De gemeente is daar niet blij mee, omdat de bejaardenwoningen een essentiële rol in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid vervullen. De gemeente heeft echter geen sturingsmogelijkheden om P&K te bewegen de woningen te verkopen aan R&B Wonen. Slechts het bestemmingsplan is het wettelijk instrument. Zolang er wordt gewoond, wordt aan het bestemmingsplan voldaan. Alleen indien er bijvoorbeeld sprake is van sloop, of verbouw kan de gemeente eisen stellen. Er wordt

momenteel wel overleg gevoerd met het bestuur van P&K en R&B Wonen om toch tot een oplossing te komen.

De heer **Polderdijk** vraagt of het mogelijk is, indien de woningen in handen komen van een commerciële ontwikkelaar, er Poolse werknemers te huisvesten. Hij beschouwt dat niet gewenst.

Wethouder **Vermue** zegt dat dit in feite mogelijk zal zijn.

Gevraagd wordt of de verplaatsing van het bord bebouwde kom aan Coudorp te maken heeft met de daar geplande inbreidingslocatie van de familie Rijk.

Wethouder **Vermue** zegt dat de borden van de bebouwde kom grenzen op grond van de Wegenverkeerswetgeving daar staan en niets te maken hebben met de ruimtelijke bebouwde kom. Het is op grond van het provinciaal beleid verplicht om te onderzoeken waar mogelijkheden zijn voor zogenaamde inbreiding van woningbouw. De locatie aan Coudorp is daarvoor geschikt. De eigenaar heeft dan ook verzocht om medewerking te verlenen om ter plaatse een woning te kunnen bouwen. Om die reden heeft de locatie dan nu ook al een woonbestemming gekregen.

De heer **Van Dam** vraagt of de locatie Rijk een bestemming voor parkeren kan krijgen om zo extra parkeermogelijkheden te krijgen voor het museum "Infatuate".

Wethouder **Vermue** antwoordt dat het geven van deze bestemming wel mogelijk is, maar nog geenszins betekent dat daar parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. De eigenaar moet dan wel bereid zijn om zijn grond daarvoor te verkopen. Mocht die bereidheid er zijn, dan wil de gemeente dat in overweging nemen. De heer **Van Gorp** vult aan dat op grond van de vrijstellingsprocedure voor de verbouwing van het museum is gekeken naar de parkeermogelijkheden. Er is een zogenaamde parkeerbalans opgesteld. In principe zijn er op basis van de te verwachten bezoekersaantallen voldoende parkeerplaatsen op het terrein van het museum. Bussen kunnen op het Oranjeplein terecht. Het kan natuurlijk voorkomen dat er toch meer bezoekers zijn dan parkeerplaatsen. Deze kunnen dan ook gebruik maken van het Oranjeplein.

De heer **Polderdijk** vraagt of het mogelijk is om een stukje verharding te maken bovenop de dijk tegenover het museum, dat dan als parkeerplaats kan dienen in drukke tijden. Volgens de heer **Van Gorp** kan dat niet zondermeer, omdat dit stuk dijk buiten het bestemmingsplan Kern Nieuwdorp ligt en onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Borsels Buiten. Daarvoor zal dan een bestemmingswijziging noodzakelijk zijn. Bovendien zal de eigenaar toestemming moeten geven. Bekeken zal worden of dat de gemeente is dan wel het Waterschap. Wethouder **Vermue** zegt dat de parkeersituatie rondom het museum "Infatuate" nog bekeken zal worden.

Gevraagd wordt of in het plan Boot & Buteijn woningen gebouwd kunnen worden met 2 bouwlagen. Mevrouw **Nouws** zegt dat het beeldkwaliteitsplan voor het plan nog niet gereed is. Aan de zuidelijke rand van het plan wordt gedacht aan woningen met 1 ½ bouwlaag met kap. Aan de westrand en in het binnengebied wordt gedacht aan woningen met 2 bouwlagen en een kap.

Wethouder **Vermue** geeft aan dat juist de inspraakperiode is bedoeld voor iedereen om wensen en opmerkingen over beide plannen kenbaar te maken. Daarop kan de gemeente dan inspelen. Zij geeft aan dat in het plan Boot & Buteijn een zekere mate van flexi-

biliteit is opgenomen in de zin dat bijvoorbeeld 2/1 kapwoningen vervangen kunnen worden door rijenbouw, dan wel door vrijstaande woningen.

De heer **Van Dam** vraagt of er rekening is gehouden met speelvoorzieningen in het plan Boot & Buteijn. De heer **Dekker** antwoordt dat vanwege de aanwezige fraaie speeltuin in Nieuwdorp er weinig behoefte is aan andere speelvoorzieningen in het dorp. De gemeente voert dan ook op dit punt een terughoudend beleid voor Nieuwdorp. Er is nog geen definitief plan voor de groeninrichting aan Coudorp en ter plaatse van de voorgenomen afgraving van de dijk. Mogelijk kan daar iets gerealiseerd worden.

Mevrouw **Aarnoutse** merkt op naar aanleiding van het verzoek van wethouder **Vermue** om mee te denken over een naam voor het plan Boot & Buteijn en het een goede zaak te vinden om daarvoor de naam van de piloot te nemen die daar in de WO II ter plekke is neergestort en omgekomen. De historie heeft geleerd dat deze piloot een ramp heeft voorkomen door net niet het gebouw Eben Haëzer te raken waar een aantal kinderen school hielden.

Wethouder **Vermue** zegt het een goed idee te vinden. Wellicht kan naar de naam onderzoek gedaan worden door de heer Traas van het museum "Infatuate".

De heer **Wiskerke** vraagt of al bekend is wat de grondprijs per m² is in het plan Boot & Buteijn.

Wethouder **Vermue** antwoordt dat deze nog niet bekend is. Zij geeft vervolgens aan dat belangstellenden voor een koopwoning zich voorlopig kunnen melden bij mevrouw Krijger van de afdeling Grond en Economie. Zij beheert de lijst van gegadigden. De gemeente zal zelf in dit plan geen grond uitgeven, maar zal de lijst aan R&B Wonen overhandigen. Belangstellenden voor de huurwoningen kunnen zich in laten schrijven bij de R&B Wonen.

De heer **Van Dam** vraagt of in het plan Kern Nieuwdorp rekening is gehouden met een nieuwe locatie voor de huisarts. Wethouder **Vermue** deelt mede dat zij contact heeft met de nieuwe huisartsen in Nieuwdorp over een nieuwe locatie. In eerste instantie wordt gekeken naar een tijdelijke oplossing. Een permanente oplossing vergt meer tijd. Mogelijk zou een permanente oplossing gevonden kunnen worden in het gebouw van de Rabobank, of de oude brandweerkazerne. Wellicht zijn er nog meer locaties te vinden. De gemeente staat open voor goede ideeën. In de zaal wordt het huidige pand van ITN aan de Havenweg aangereikt.

De heer **Polderdijk** vraagt of op basis van het bestemmingsplan Kern Nieuwdorp het mogelijk is om een tribune te bouwen. De voetbal vereniging heeft mogelijk plannen daarvoor.

De heer **Van Gurp** zegt dat in principe daarvoor geen ruimte is binnen de nu aangegeven bestemming. Indien de voetbalvereniging aan kan geven waar men deze tribune ongeveer zal willen plaatsen, kan alsnog in het plan daar rekening meegehouden worden.

De heer **Ruissen** deelt mede dat hij als buurman van het pand van ITN enige overlast ervaart vanwege de bedrijfsmatige activiteiten daarvan. Hij vraagt of de gemeente invloed daarop kan uitoefenen bij nieuwe ontwikkelingen.

Wethouder **Vermue** zegt dat de huidige bedrijfsbestemming van het pand in het nieuwe bestemmingsplan Kern Nieuwdorp wederom is opgenomen, maar omdat het pand te koop staat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Als er echter weer een bedrijf in het pand komt, kan de gemeente alleen door middel van de milieuvergunning eisen stellen.

De heer **Van Dam** zegt dat op de het terrein van Boot & Buteijn nu een aantal vrachtwagens zijn geparkeerd, van chauffeurs die in Nieuwdorp wonen, maar werken bij andere bedrijven. Hij vraagt of de gemeente daarvoor een alternatieve parkeerplaats gaat aanbieden. De dorpsraad had als nieuwe locatie daarvoor in gedachten het nog resterende groengebied naast de nieuwe brandweerkazerne aan de Hertenweg.

De heer **Dekker** zegt dat het parkeren van een vrachtauto binnen de bebouwde kom niet is toegestaan op grond van de APV. In principe is de werkgever en/of de chauffeur zelf verantwoordelijk om een parkeerplaats te zoeken buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft echter al nagedacht over deze problematiek, en mogelijk kan op het aan te leggen bedrijventerrein Sloepoort een oplossing gevonden worden. De locatie aan de entree van het dorp aan de Hertenweg lijkt minder geschikt.

Mevrouw **Kopmels** vraagt of het mogelijk is dat het gebouw de huidige brandweerkazerne bij het verenigingsgebouw getrokken kan worden als de brandweer is verplaatst naar de Hertenweg. Zij vraagt of daar rekening mee wordt gehouden.

Wethouder **Vermue** zegt dat er bestemmingsplanmatig rekening is gehouden met deze mogelijkheid. In hoeverre daadwerkelijk een uitbreiding kan plaatsvinden is afhankelijk van de noodzaak om uit te breiden en de financiële mogelijkheden.

De heer **Traas** vraagt om aandacht voor de erfafscheiding en de afwatering tussen zijn perceel Citadel 12 en het plan Boot & Buteijn.

De heer **Dekker** zegt dat dit verder in de projectgroep van het plan aan de orde zal worden gesteld.

Wethouder Vermue dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en mevrouw Nouws, de heer Van Gurp en de heer Dekker voor hun ondersteuning en sluit vervolgens de bijeenkomst.

Ad 1. Gedurende de inspraakperiode zijn er schriftelijk inspraakreactie ontvangen. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Inspraakreacties

**I-1 dhr. L. Moerdijk
Hertenweg 32a
4455 TL Nieuwdorp**

Brief van 7 april 2008, ontvangen 8 april 2008

Reactie

Op de locatie aan de Hertenweg 32a is een maximale bebouwing aangegeven van 60%. Dit percentage is bijna bereikt. Verzocht wordt om op de betreffende locatie het percen-

tage te verhogen naar 80%. Aan de overzijde van de straat, Hertenweg 61, heeft ook een percentage van 80%.

Beantwoording

Uitgangspunt bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" is het vastleggen van de bestaande planlogische situatie. Voor bedrijvigheid wordt er in beginsel geen uitbreiding toegestaan. Uitbreiding wordt alleen mogelijk gemaakt als er daadwerkelijk een concreet plan aan ten grondslag ligt dat de instemming van de gemeente heeft. Bij het bestaan van een concreet plan kan er maatwerk worden geleverd. In het bestemmingsplan zal derhalve een ontheffing worden opgenomen om uit te kunnen breiden tot 80%. Er wordt niet direct het percentage uitgegeven zoals dit aan de overkant is gedaan.

Conclusie

Geen aanpassingen van het bestemmingsplan.

**I-2 dhr. L. Moerdijk
Hertenweg 32a
4455 TL Nieuwdorp**

Brief van 7 april 2008, ontvangen 8 april 2008

Reactie

Het perceel aan de Hertenweg 30 is gesplitst in de bestemming wonen en bedrijf. In het kader van milieuvergunning wordt onderscheid gemaakt in bedrijfswoning en burgerwoning. In verband met mogelijke problemen met de milieuvergunning, wordt gevraagd het gehele perceel als bedrijf te bestemmen.

Beantwoording

Uitgangspunt van het huidig gemeentelijk beleid is 1 bedrijfswoning per bedrijf. Het vigerende bestemmingsplan Kern Nieuwdorp, vastgesteld 2 oktober 1990 voorziet nog in maximaal 2 bedrijfswoningen voor de uienverwerkende bedrijven aan de Hertenweg. Deze zijn in het voorontwerpbestemmingsplan ook vastgelegd. Uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen naar 3 is niet in overeenstemming met het huidige gemeentelijke beleid.

Conclusie

Geen aanpassingen van het bestemmingsplan.

**I-3 M.J. Kole en P.C. Pellicaan
Havenweg 32
445 AP Nieuwdorp**

Brief van 7 april 2008, ontvangen 9 april 2008

Reactie

De locatie van de brandweerkazerne zal in de toekomst omgezet worden naar de bestemming wonen. Op de jaarvergadering van de Dorpsraad van Nieuwdorp op woensdag 2 april werd door de beheerders van het Verenigingsgebouw "Ammekore" gevraagd het bestemmingsplan aan te passen, zodat deze locatie omgebouwd kan worden tot feestzaal. De bewoners van Havenweg 32 hebben hier bezwaar tegen vanwege de mogelijke situering tussen twee 'feestzalen' en de problemen die hieruit voortkomen,

waaronder geluidsoverlast. Daarbij wordt aangegeven dat de bewoners interesse hebben om (een gedeelte van) de brandweerkazerne te kopen.

Beantwoording

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de brandweerkazerne gaat uit van een verandering van de bestaande situatie naar "Wonen", niet naar "Maatschappelijk, dorpshuis". Een mogelijke situering van het pand Havenweg 32 tussen twee 'feestzalen' is dus niet aan de orde. Mocht er in de toekomst een concreet woningbouwplan worden opgesteld, dan kan er maatwerk worden geleverd doormiddel van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Geen aanpassingen van het bestemmingsplan.

I-4 ITN

dh. J.L. Nieuwenhuijse

Havenweg 6a-6b

4455 AN Nieuwdorp

Brief van 8 april 2008, ontvangen 10 april 2008

Reactie

Verzocht wordt om in de te wijzigen bestemming van onderstaande percelen tevens de volgende bestemmingen op te nemen:

- Ter plaatse van de Havenweg 6a/b (naast de huidige bestemming, bedrijven categorie 1 en 2, bedrijfswoningen en installatiebedrijf) een maatschappelijke functie en de mogelijkheid om bijvoorbeeld 4 appartementen te realiseren.
- Ter plaatse van Steketeepad 5 (naast de omzetting van bedrijf naar een woonfunctie) de mogelijkheid van bedrijf naar de combinatie woning/bedrijf.

Beantwoording

- Het omzetten van het bedrijfsgebouw Havenweg 6a/b naar mogelijk vier appartementen in geval de bedrijfsvoering ter plaatse wordt gestaakt, wordt als een goede invulling gezien en derhalve zal hierop het bestemmingsplan worden aangepast. Daarbij kan tevens ingestemd worden met een wijzigingsbevoegdheid naar "Maatschappelijk" ter plaatse van de Havenweg 6a/b, waarbij zij opgemerkt dat het gaat om kleinschalige maatschappelijke functies als bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapeut etc. De wijzigingsbevoegdheid zal hierop worden toegesneden.
- Zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid zien erop om bedrijvigheid zoveel mogelijk buiten de kernen te vestigen op daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Voorts wordt bij een beheersplan als het onderhavige bestemmingsplan de huidige planologische situatie vastgelegd. Sinds jaar en dag vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats aan het Steketeepad nr. 5 en is bovendien een traject gestart om deze locatie voor wonen geschikt te maken. De in het bestemmingsplan opgenomen bestemming maakt de woonfunctie hier mogelijk.

Conclusie

De voorgestelde aanpassingen aan de Havenweg 6a/b zullen worden doorgevoerd. De voorgestelde toevoeging aan de bestemming voor Steketeepad 5 wordt niet doorgevoerd in het bestemmingsplan.

I-5 Stichting Dorpsraad Nieuwdorp

dhr. H. van Dam

Pr. Bernhardstraat 27

4455 BA Nieuwdorp

Brief van 8 april 2008, ontvangen 9 april 2008

Reactie

De volgende punten worden door de Stichting Dorpsraad Nieuwdorp aangehaald:

Bestemmingsplan Nieuwdorp

1. Het bestemmingsplan stopt bij het kombord aan de Lewedijk om een stukje verder op weer een aantal percelen op te nemen. Gevraagd wordt om ook het tussenliggende gebied langs de Lewedijk in te tekenen als gebied waar in de toekomst lintbebouwing kan worden gerealiseerd. De voormalige weg die onderlangs de Lewedijk aansloot op het Steketeepad kan na herbestrating op termijn hiervoor als ontsluitingweg fungeren;
2. De plannen voor de voormalige werkplaats van Geschiere (Steketeepad 5) in overleg met de eigenaar (ITN) in het plan opnemen;
3. Dringend wordt gevraagd om in overleg met SV Nieuwdorp te bezien of dit bestemmingsplan negatieve consequenties heeft indien de SVN binnen de looptijd van dit plan een eventuele tribune, materiaalberging of ander bouwsel op het complex wil plaatsen. Is er ruimte om bijvoorbeeld een uitbreiding van de tennisbanen mogelijk te maken. Er wordt voorgesteld dit met een maximum bebouwingspercentage te realiseren. Zodoende is de SVN vrij, om binnen de regels, bebouwing te realiseren. Of dit dan een kantine, een tribune, kleedkamers en of materiaalhoek is maakt dan verder niet uit. Indien van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt hoeft de vereniging geen aanzienlijk bedrag in een bestemmingsplan wijzigingen te steken;
4. Wat zijn de consequenties voor de SVN als op termijn wordt besloten tot een kunstgrasveld. En welke voorwaarden zijn er voor bijvoorbeeld veldverlichting. Zijn hier in het plan ook regels voor opgenomen?;
5. Gevraagd wordt of het parkeerplan van museum Infatuatie door opnieuw bestraten van de bovenzijde van de Coudorpsedijk met klinkers realiseerbaar is. Hierbij moet afbreuk aan het karakter van de dijk worden voorkomen;
6. Als alternatief zou de locatie Rijk ook de bestemming parkeerlocatie moeten krijgen. Als dit gekoppeld wordt aan de realisering van de ommetjes in het Sloebos is hier ook direct ruimte voor een parkeergelegenheid voor wandelaars. Bij recreatieve gebieden is parkeergelegenheid vaak te krap bemeten, wat later overlast geeft als mensen langs wegekanten gaan parkeren.

Bestemmingsplan Boot en Buteijn

- a. Er is geen noodzaak om de Coudorpsedijk verder af te graven. Dwingende redenen ontbreken om dit beeldbepalend element uit het dorp te verwijderen..
- b. De plannen voor het woon-zorgcomplex zodanig aanpassen dat detailhandel en huisartsenpraktijk hierbinnen vallen.
- c. Het aantal parkeervoorzieningen uitbreiden. Door de schuine zijde van de Coudorpsedijk aan de kant van de woningen gedeeltelijk af te graven en door middel van een muur/damwand voorkomen dat een en ander verder naar beneden komt, kan

hier op een simpele manier ruimte voor een aardig parkeerterrein worden aangelegd. (zie als voorbeeld bierdulse in 's-Heerenhoek)

- d. Tijdens de avond zijn diverse opmerkingen gemaakt over de profielen in het bestemmingsplan Coudorp-Oost. Met name de dorpsachtige bebouwing aan de kreek werd te kleinschalig bevonden.

Beide plannen

Gevraagd wordt om een aantal locaties in het dorp aan te merken als speelvoorziening. Deze ruimten zullen niet ingericht worden met speeltuinachtige toestellen, maar zal ingevuld worden met alternatieve zaken zoals basketbalpalen of voetbaldoeltjes. Dit geldt ook voor de skatevoorzieningen die momenteel opgeslagen zijn. De speeltuin in Nieuwdorp ziet enkel gedurende openingstijden in de behoefte. Het oefenveld van SV Nieuwdorp kan geen grote hoeveelheid kinderen aan. Het bezoek aan de speeltuin komt hierdoor niet in het gedrang.

Overige punten

- a. Tijdens de inspraakavond werd aangegeven dat 4 à 6 vrachtwagens van derden op de locatie Boot en Buteijn worden geparkeerd. Is het mogelijk om nu reeds aandacht te besteden aan de mogelijke gevolgen. Auto's op het Oranjeplein en of in de straten is niet wenselijk;
- b. Op de avond kwam men op de invulling van de bejaardenwoningen. De dorpsraad wil u nu reeds met klem vragen dat de vrijstaande woningen niet bestemd gaan worden voor grootschalige huisvesting van asielzoekers. Het is niet wenselijk dat de woningen worden verkocht aan "huisjesmelkers" die de woningen in kunnen zetten voor de huisvesting van grote groepen "goedkope" arbeidskrachten. Dit is gezien de strategische ligging bij het Sloegebied niet onmogelijk. Dit zal volgens ons een negatieve invloed hebben op de sociale cohesie in de kern.
- c. Is het mogelijk om in de Borsele Bode de informatie over inschrijven voor kavels op het terrein Boot en Buteijn af te drukken.
- d. Zoals op de avond reeds aangegeven is het gewenst dat de beschrijving op pagina 19 (aanwezige middenstand slager/bakker) en pagina 23 (Ebenhaëzer als markant bouwwerk) niet meer in de plannen teruggezien wordt. Voor het afmaken van de plannen is met oude gegevens/materiaal gewerkt. Een voorbeeld is de onjuiste weergave van de herinrichting van de Ring, waarbij eveneens de in 2005 gesloopte consistorie nog als bebouwing is ingetekend. Het plan moet daarop nog even worden doorgelicht.
- e. De dorpsraad wil graag weten of de naamgeving die de inwoners moeten verzinnen alleen opgaat voor het bouwplan. Of ook voor de straten in het plan.

Beantwoording

Bestemmingsplan Nieuwdorp

Ad 1. In 2006 heeft de provincie Zeeland voor elke woningkern de grenzen vastgesteld van het gebouwde gebied. Het voorgestelde bebouwingslint langs de Lewedijk ligt buiten de grens van het gebouwde gebied voor Nieuwdorp. Voorts is momenteel ingezet op een uitbreiding van Nieuwdorp op de voormalige locatie van Boot en Buteijn.

Ad 2. De bestemming blijft ongewijzigd. Verwezen wordt naar inspraakreactie I-4.

Ad 3. De gemeente kan instemmen met het mogelijk maken van het oprichten van een tribune of andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Hiertoe zal in het bestemmingsplan een nadere regeling voor worden opgenomen, waarbij een bebouwingspercentage zal worden gehanteerd. Wat betreft de exacte locatie van de tribune worden

de aan het sportterrein grenzende woningen betrokken. Er zal een zogenaamde vrijwaringszone worden opgenomen in het bestemmingsplan alwaar geen tribune kan worden opgericht.

Ad 4. Het wijzigen van veldtype (gras naar kunstgras) heeft geen invloed op het bestemmingsplan. Het oprichten van veldverlichting is aan stringente afstandsnormen gebonden om zo de hinder die daardoor kan ontstaan bij omwonenden tot een minimum te beperken. Door de uitbreiding van de bouwmogelijkheden conform hetgeen onder ad. 3 is aangegeven zal ook het oprichten van veldverlichting mogelijk worden daar waar dat nu nog niet aan de orde is. Gelet op de afstandsnormen zal het oprichten van veldverlichting evenwel middels een vrijstellingsbevoegdheid worden geregeld daar er momenteel nog geen concrete plannen bekend zijn.

Ad 5. Indien er een parkeerprobleem in de toekomst zal ontstaan ter plaatse van het museum Infatuate zal in overleg met de beheerstichting naar een oplossing worden gezocht.

Ad 6. Op de locatie Rijk is een woning voorzien. Het bestemmingsplan is hierop ingericht en de concrete plannen hiervoor zijn reeds langere tijd bij de gemeente bekend. Voorts past deze woonbestemming binnen het inbreidingsbeleid zoals de provincie Zeeland dat in het streekplan heeft geformuleerd. Een parkeerbestemming is dan ook niet aan de orde.

Boot en Buteijn

Ad a. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is besloten om een klein gedeelte van de dijk af te graven om de relatie van de nieuwe wijk ten opzichte van het dorp te bevorderen. Het groenelement zal evenwel behouden blijven daar deze zone als zodanig wordt ingericht en een duidelijke relatie heeft met de groenstructuur zoals die aanwezig is aan het Oranjeplein en verder richting de Lewedijk.

Ad b. Detailhandel is binnen de huidige bestemming al mogelijk via een ontheffing van de gebruiksregels, mits het aan een aantal voorwaarden voldoet. Deze voorwaarden betreffen onder andere: ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie, geen onevenredige hinder voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk.

Ad c. Het uitbreiden van de parkeervoorzieningen door gedeeltelijk afgraven van de dijk is niet mogelijk doordat dit gedeelte van de dijk geheel wordt afgegraven in verband met de zichtrelatie tussen de nieuwe wijk en het dorp. Voorts zou parkeren op deze plaats een doorbreking betekenen van de groenstructuur die ook bij de afgegraven dijk behouden blijft.

Ad d. De profielen zijn vanuit een stedenbouwkundige visie opgesteld en qua schaal en omvang afgestemd op de directe omgeving. Het wijzigen van deze profielen zal de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan nadelig beïnvloeden, hetgeen niet gewenst is.

Beide Plannen

De voorgestelde speelvoorzieningen zijn vanuit ruimtelijke overwegingen van ondergeschikte betekenis binnen de bestemming "groen" en worden daarom niet specifiek bestemd. Binnen de bestemming "groen" kunnen ze wel worden opgericht. Het daadwerkelijk realiseren van de speelvoorzieningen is echter afhankelijk van de medewerking van de plaatselijke speeltuinvereniging.

Ad a. Officieel mogen vrachtwagens niet binnen de bebouwde kom parkeren op grond van de APV en zijn in principe de werkgevers/chauffeurs zelf verantwoordelijk voor een

parkeerplaats. Een oplossing voor het parkeren van deze vrachtwagens is wellicht te vinden op het aan te leggen bedrijventerrein Sloepoort. De wergevers/chauffeurs dienen dit zelf bij Zeeland Seaports aan de orde te stellen. De locatie aan de entree van het dorp aan de Herteweg is vanuit ruimtelijk oogpunt niet geschikt om als parkeerplaats voor vrachtwagens te dienen.

Ad b. In overleg tussen de gemeente Borsele, R&B Wonen en de eigenaar van de seniorenwoningen aan de Margrietstraat, de stichting Poelwijck-De Kraaiert, is een oplossing gevonden voor de overdracht van deze woningen aan R&B Wonen. In relatie tot deze woningen wordt momenteel voor de locatie Boot & Buteijn nagedacht over de realisering van moderne seniorenwoningen. Zodra deze nieuwe woningen gerealiseerd zijn zal R&B Wonen in overleg met de gemeente bezien wat met de seniorenwoningen aan de Margrietstraat verder zal gaan gebeuren. Concrete plannen daarvoor zijn nog niet ontwikkeld. Zowel R&B Wonen als de gemeente dragen zorg voor de leefbaarheid van deze woningen en de omgeving daarvan. Met de overdracht van de woning naar R&B Wonen is voorkomen dat de woningen ten prooi zullen vallen aan mogelijke verloederings..

Ad c. In de Borselse Bode zal de informatie over het inschrijven voor de vrijkomende kavels op het terrein van Boot en Buteijn worden gepubliceerd.

Ad d. Het plan wordt op genoemde punten doorgelicht.

Ad e. De voorzet voor de naam geldt alleen voor de wijk en niet voor de straatnamen. Deze blijven onder regie van de gemeente. De gemeente heeft inmiddels de naam van het plan veranderd in "Lancaster, welke naam een historische betekenis heeft vanwege het neergestorte vliegtuig in 1945 op de locatie Boot & Buteijn.

Conclusie

Aanpassingen van het bestemmingsplan worden gedaan met betrekking tot de sportbestemming in Nieuwdorp en de bestemmingen rondom de Ring.

I-6 SV Nieuwdorp

A.A. Rentmeester

Princes Magrietstraat 54

4455 AX Nieuwdorp

Brief van 7 april 2008, ontvangen 8 april 2008

Reactie

Verzocht wordt om ruimte te reserveren voor nieuwbouw /verbouw/uitbreiding van bebouwing op het sportcomplex in de ruimste zin van het woord.

Daarnaast wordt verzocht rekening te houden met de aanleg van veldverlichting voor zowel het voetbalveld als de tennisbaan. Ook de vervanging van natuurgras door kunstgras op één voetbalveld dient een mogelijkheid te zijn.

Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan ruimte voor licht- en geluidsoverlast te creëren. Daarbij is de vraag hoe lang in het nieuwe plan de veldverlichting mag branden op trainingsavonden.

Beantwoording

Verwezen wordt naar inspraak reactie I-5, onder sub "Nieuwdorp".

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat een tribune mogelijk wordt.

I-7 fam. Traas en van Buuren-Gillissen
Coudorp 41 en 43
455 AH Nieuwdorp

Brief van 7 april 2008, ontvangen ? april 2008

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" te wijzigen ter plaatse van het kavel tussen 41 en 43 (locatie Rijk). Ten tijde van aankoop van de woningen is dit gedaan op grond van het woningen in een landelijke omgeving. Door invulling van de locatie Rijk komt dit in het geding.

De redenen van het bezwaar zijn als volgt:

1. De grens van de bebouwde kom is ongeveer 4 jaar geleden verplaatst richting het zuiden. Na het verplaatsen is direct contact opgenomen met de gemeente. De verplaatsing van de grens stond niet in verband met de mogelijke invulling van de locatie Rijk als zijnde een woonlocatie binnen de bebouwde kom. De verplaatsing van de grens van de bebouwde kom is niet kenbaar gemaakt in de daarvoor bestemde publicaties. Volgens de bestaande tekeningen valt locatie Rijk dus buiten de bebouwde kom en betreft het hier een wijzigingsaanvraag voor een bestemming buiten de bebouwde kom. De ontwikkeling op de locatie Rijk valt dan ook niet onder het plan "Kern Nieuwdorp".
2. Bij doorgang van de wijziging van het kavel tussen Coudorp 41 en 43, naar een woonlocatie, zal dit het landelijke uitzicht vervuilen en de waarde van de woningen verminderen om verschillende redenen.
3. De bezonning en het licht wordt weggenomen door de beoogde ontwikkeling. Hierdoor zal het woongenot aanmerkelijk verminderen en zal de waarde van de woningen dalen. Ook zal er op de erfgrans van Coudorp 43 een "Venturi-effect" (trekgat) ontstaan.
4. De privacy zowel in de woning als in de tuin zal weg zijn. Het kavel van de bewoners van Coudorp 43 zal geheel worden omsloten vanwege de knik die het kavel van locatie Rijk maakt.
5. De bewoners van Coudorp 43 hebben gekozen voor een locatie buiten de bebouwde kom in verband met het houden van paarden. Woonbebouwing op korte afstand kan een belemmering vormen voor de uitvoering hiervan.
6. Het bestaansrecht van de 100 jarige wilg op het kavel Coudorp 43 komt in gevaar vanwege de beperkingen van bezonning op de locatie Rijk.
7. Door de verandering van agrarische bestemming naar woonbestemming wordt gevreesd voor geluidsoverlast, met name ook tijdens de bouw. Een bewoner van Coudorp 43 heeft onregelmatige diensten, wat inhoudt dat overdag geslapen wordt. Dit was destijds een van de redenen voor de keuze van de locatie.
8. Bezorgdheid wordt uitgesproken over het ontstaan van schade aan het onroerend goed tijdens de eventuele bouw. Het ontstaan van verzakkingen en scheuren behoort tot de mogelijkheden.
9. Voldoende alternatieven voor woonlocaties zijn in Nieuwdorp voorhanden, waardoor het wijzigen van het kavel tussen Coudorp 41 en 43 overbodig wordt.

Beantwoording

1. De bebouwde komgrens volgens de Wegenverkeerswet staat los van het plangebied en de planbegrenzing en de benaming van het onderhavige bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad om de grenzen van een bestemmingsplan te bepalen. Gronden

die voorheen in het ene bestemmingsplan vielen kunnen bij herziening in een ander bestemmingsplan vallen en andersom;

2. In dit verband wordt verwezen naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin een schaderegeling is opgenomen met betrekking tot planologische wijzigingen en vermogensschade.;

3. Verwezen wordt naar punt 2;

4. Verwezen wordt naar punt 2;

5. Vaste jurisprudentie maakt het hobbymatig houden van paarden aan randen van dorpen mogelijk. In enkele gevallen wordt het hobbymatig houden van paarden zelfs onder de 'woonbestemming' geschaard. Zolang een goed woon- en leefklimaat wordt behouden bestaat er de mogelijkheid van het hobbymatig houden van paarden nabij woonbebouwing. De onderhavige situatie past in de gevallen, waarin de Raad van State heeft geoordeeld dat er geen aantasting is van een goed woon- en leefklimaat.;

6. Dit is een kwestie die valt onder het burennrecht. Verwezen wordt naar het Burgerlijk Wetboek, meer speciaal de artikelen 5:37 BW en volgende;

7. Verwezen wordt naar punt 2. Voorts zij volledigheidshalve vermeld dat geluidshinder als gevolg van bouwwerkzaamheden tot het normale maatschappelijke risico behoort.

8. De bouwer is zelf verantwoordelijk voor juiste bouwmethoden en het beperken van schade.

9. De onderhavige kavel is een zogenaamde inbreidingslocatie conform het geldende provinciale beleid. Hierbij wordt uitgegaan dat bij woningbouw – naast ander beleidsuitgangspunten- allereerst daar waar zulks mogelijk binnen de dorpskernen alle "lege gaten", inbreidingslocaties, worden opgevuld. De onderhavige locatie past in het hiervoor vermelde beleid.

Conclusie

Geen van inspraakreacties leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-8 G.A. Gunter, M.C. van Damme
Hertenweg 53 en 55
4455 TK Nieuwdorp

Brief van 8 april 2008, ontvangen ? april 2008

Reactie

In het verleden is aan de eigenaren van de woningen aan de Hertenweg de mogelijkheid geboden om hun perceel uit te breiden door de aankoop van grond van het achtergelegen westelijk deel van de "Sloebossen". Een behoorlijk deel van de eigenaren heeft hier gebruik van gemaakt. De eigenaren van de percelen aan de Hertenweg 53 en 55 wonden hier destijds nog niet en konden geen gebruik maken van deze mogelijkheid. Gevraagd wordt nu het bestemmingsplan geactualiseerd wordt de tuinen aan de Hertenweg 53 en 55 te verlengen met circa 10 meter. De tien meter komt overeen met de perceelslengte van de naastgelegen woningen. De voordelen van deze ontwikkeling is onder andere dat er een opener karakter van het achterliggend pad ontstaan wat het gevoel van veiligheid kan bevorderen en is eenvoudiger onderhoud voor de gemeente mogelijk. Verlegging van het graspad welke geen wezenlijk onderdeel vormt van het groene structurele hoofddeel is noodzakelijk. Deze wijziging zal professioneel worden uitgevoerd en ondergetekenden willen hier graag verantwoordelijkheid voor dragen.

Beantwoording

In verband met een eerder overleg en gedane toezeggingen kan hier aan mee worden gewerkt. Aanpassing van het bestemmingsplan conform de gemaakte afspraken zal plaatsvinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op bovenstaande ontwikkeling aangepast.

I-9 ThermPhos

Postbus 406

4380 AK Vlissingen

Brief d.d. 24 april 2008

Reactie:

Begin jaren '90 zijn er door ThermPhos in Zeeland enkele zogenaamde emissiepalen geplaatst vanwege de monitoring van de milieuemissies van Thermphos. De monitoring wordt gebruikt voor het opstellen van rapportages aan onder andere de diverse overheden. Ook in Nieuwdorp is een emissiepaal geplaatst ter hoogte van Herteweg 63. De stroomvoorziening van de emissiepaal wordt mogelijk gemaakt via een aansluiting in de bestaande bebouwing op de voormelde locatie. Sinds kort is het eigendom van de betreffende locatie overgegaan van de provincie Zeeland naar de gemeente Borsele. Bij deze overdracht is de stroomvoorziening onderbroken, omdat niet bekend was dat deze immissiepaal op deze locatie aanwezig was.

In de nabije toekomst zal de bestemming van de locatie gaan wijzigen en mogelijk verkocht worden aan een particulier. Verplaatsing is derhalve noodzakelijk.

Het verzoek is enerzijds dat de stroomvoorziening tijdelijk herstelt wordt vanwege het belang van de metingen.

Anderzijds zijn na telefonisch overleg met de provincie Zeeland en de gemeente Borsele een aantal opties voor de verplaatsing voorgelegd. Voorgesteld wordt om de emissiepaal 40 meter te verplaatsen naar het noorden van de locatie aan de rand van de groenvoorziening naast de locatie welke nu verkocht is. Bereikbaarheid en een optimale directe bemonstering is van belang. De stroomvoorziening is mogelijk via de bebouwing op de locatie, eventueel met een energiemeter ertussen zodat de afname van Thermos duidelijk is.

Beantwoording

De beoogde nieuwe locatie van de emissiepaal ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" en derhalve ook buiten het juridische bereik van het voormelde bestemmingsplan. In overleg met de gemeente zal naar de gronden en met name naar het gebruik en de bouwmogelijkheden die daar gelden gekeken moeten worden of een dergelijke emissiepaal mogelijk is.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



BIJLAGE 2

Vooroverlegreacties

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 08025503
afdeling: Subcie Gpl
bijlage(n): -
behandeld door: J.R.F. de Keijzer
doorkiesnummer: 0118-631774
onderwerp: Artikel 10 Bro-reactie voorontwerp
bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp"

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND



verzonden: - 1 SEP. 2008

Middelburg, 1 september 2008

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan Kern Nieuwdorp ontvangen. Wij hebben naar aanleiding van dit plan de volgende opmerkingen:

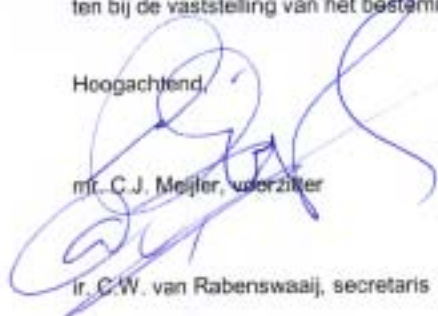
Geluid

In het bestemmingsplan is in artikel 21 'Algemene aanduidingsregels' een bepaling opgenomen voor het bouwen van gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming in het gebied met de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrielawaai'. Bepaald is dat geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend zijn toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Wij wijzen u erop dat deze regeling onjuist is, aangezien de hogere grenswaarden verleend moeten zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten tijde van het vaststellingsbesluit van het plan "Kern Nieuwdorp" dient derhalve een hogere grenswaarde te gelden (categorie 1).

Brandweerkazerne en Monie Nieuwdorp BV

In het voorontwerpbestemmingsplan is de uitbreiding van Monie Nieuwdorp BV en de realisering van de nieuwe brandweerkazerne meegenomen. Met betrekking tot verschillende onderzoeken flora&fauna, water-toets) zijn in het voorontwerpbestemmingsplan nog PM-posten opgenomen. Wij verzoeken u deze PM-posten bij de vaststelling van het bestemmingsplan nader in te vullen (categorie 2).

Hoogachtend,



mr. C.J. Meijer, voorzitter

ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris



Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

uw brief	:	behandeld door	: drs. J. Minderhoud
uw kenmerk	:	doorkiesnummer	: 0118-621266
ons kenmerk	: 2008008356	e-mail	: info@wze.nl
bijlagen	:		
onderwerp	: voorontwerpbestemmingsplan Kern Nieuwdorp		

Middelburg, 7 juli 2008 VERZONDEN - 7 JULI 2008

Geachte heer/mevrouw,
Het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwdorp dat in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Er liggen geen waterkeringen binnen of langs de plangrenzen. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering kan geschrapt worden uit het renvoel en de planvoorschriften.

In het kader van de watertoets is er overleg gevoerd tussen gemeente en waterschap mn over de uitbreiding van Monie Nieuwdorp BV, de nieuwe brandweerkazerne (beide aan de Herteweg) en de locatie Rijk (bouw van een woning aan de Coudorp). Het overleg heeft er niet in geresulteerd dat er een concept-waterparagraaf aan het waterschap is voorgelegd. Met dit plan neemt het waterschap dan ook voor het eerst kennis van de waterparagraaf en de daarin opgenomen water-toetstabellen. Het hieronder opgenomen commentaar op de waterparagraaf had (grotendeels) afgekaart kunnen worden in het genoemde watertoetsoverleg. Ik verzoek u dit commentaar te verwerken in de definitieve waterparagraaf.

Onderdeel Oppervlaktewatersysteem: Het plangebied maakt onderdeel uit van de afvoergebieden Quarles (het grootste deel van de kern), Van Borssele en De Piet. Het water wordt afgevoerd in noordwestelijke richting (naar gemaal Quarles), in zuidoostelijke richting naar gemaal Van Borssele en in noordelijke richting naar gemaal De Piet.

Het zwaartepunt van de rioleringsverstort wordt naar de westkant van de kern verlegd en niet zoals is opgenomen "het oppervlaktewater wordt in de nabije toekomst in westelijke richting afgevoerd".

Door het waterschap is in het kader van het Waterbeheer 21e eeuw het regionale watersysteem (modelmatig) getoetst aan de normen voor wateroverlast. Geconstateerd is dat het plangebied voldoet aan de norm die is opgesteld voor bebouwd gebied. Dat betekent dat de sloten niet overstroomd bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt.

Onderdeel Omgevingsplan Zeeland: Anders dan gesteld is ligt Nieuwdorp in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding.

Watertoetstabel Kern Nieuwdorp

- **thema wateroverlast:** Het waterschap is momenteel bezig met een gebiedsgerichte aanpak om het regionale watersysteem in het gebied op orde te brengen c.q. te laten voldoen aan de normen van WB21 en de Kader Richtlijn Water. Uit die gebiedsgerichte aanpak moet blijken of en zo ja welke maatregelen genomen zullen gaan worden. Of de in de tabel genoemde maatregelen (zoals vergroting capaciteit van gemaal Kasteelweg, aanleg extra berging aan de Sluisweg en in de Paardegatse watergang) daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden is dus afhankelijk van de uitkomst van de gebiedsgerichte aanpak.
- **thema volksgezondheid:** Binnen en langs het plangebied liggen diverse secundaire en primaire sloten. Aangegeven dient te worden wat de relatie is tussen het thema volksgezondheid en de aanwezigheid van oppervlaktewater (sloten) en hoe daar in deze situatie mee omgegaan wordt.
- **thema riolering:** De voorkeursvolgorde van het waterschap voor het omgaan met/toepassen van afgekoppeld hemelwater is verkeerd weergegeven. De voorkeursvolgorde is: (1) hergebruik (toepassingsmogelijkheden bv spoelwater toilet of water voor de tuin), (2) infiltratiemogelijkheden (volgens de provinciale waterkansenkaarten zijn er ruime infiltratiemogelijkheden) en (3) lozing op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet benut (kunnen) worden zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden. Hemelwater en afvalwater dienen dan wel gescheiden aangeboden te worden zodat als later een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, eenvoudig daarop aangesloten kan worden.
- **thema grondwateroverlast:** Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid voor de perceelseigenaren.
- **thema oppervlaktewaterkwaliteit:** De tekst over onderhoud van waterlopen is beter op zijn plaats bij het thema Onderhoud(smogelijkheden) waterlopen.
- **thema grondwaterkwaliteit:** Het plangebied ligt in een gebied waar, volgens de provinciale waterkansenkaarten sprake is van ruime infiltratiemogelijkheden. Bij de locaties Rijk, Monie Nieuwdorp BV en brandweerkazerne is wel aangegeven dat het een infiltratiegebied betreft.
- **thema verdroging:** Aan de Coudorp is, volgens het Grondwaterbeheerplan, een locatie waar grondwater wordt onttrokken.
- **thema onderhoud(smogelijkheden) waterlopen:** Het onderhoud van waterlopen in het plangebied zal plaatsvinden conform de afspraken die gemeente en waterschap hebben gemaakt (in het kader van het project BOB) over verantwoordelijkheid voor en uitvoering van het onderhoud van het oppervlaktewater. De afspraken behelzen onder meer dat bagger die niet direct langs de waterloop kan worden verspreid of lokaal kan worden toegepast, wordt afgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling om in het plan ruimte te reserveren voor de lokale toepassing van baggerspecie. Voor het onderhoud is het verder van belang dat de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 voorschrijft dat langs sloten een onderhoudstrook vrijhouden wordt van bebouwing en opgaande beplanting. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed. Met betrekking tot de handhaving van de Keur is in het kader van BOB een nulsituatie bepaald ten opzichte waarvan er geen nieuwe belemmeringen mogen bijkomen. Omdat het plan hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt, heeft dat in beginsel geen gevolgen voor de onderhoudsmogelijkheden van de waterlopen.

Watertoetstabel locatie Rijk

- **thema wateroverlast:** Omdat het te verhard en oppervlak afneemt hoeft geen extra waterberging gerealiseerd te worden.
- **thema volksgezondheid:** Ter plaatse van deze locatie ligt geen wegsloot.
- **thema riolering:** Aangegeven is dat de nieuwe woning wordt voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Het is echter de bedoeling dat het hemelwater, indien mogelijk, nu al wordt afgekoppeld van de riolering. Voor de toepassingsmogelijkheden van het afgekoppelde hemelwater verwijst ik naar mijn opmerkingen bij het thema riolering voor de kern Nieuwdorp.

Hier dient aangegeven te worden welke afweging is gemaakt en tot welk resultaat dat heeft geleid.

- thema grondwateroverlast: Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
- thema oppervlaktewaterkwaliteit: Ter voorkoming van verontreiniging van het afstromende hemelwater en daarmee van het grondwater waarin geïnfilterd wordt en/of het oppervlaktewater waarop geloosd wordt, dient gebruik van uitlopende bouwmaterialen zoals zink, lood etc. zoveel mogelijk beperkt te worden.
- thema grondwaterkwaliteit: zie het thema oppervlaktewaterkwaliteit
- thema onderhoud(smogelijkheden) waterlopen: Omdat er geen waterlopen liggen binnen of langs de locatie hoeven er geen onderhoudstroken vrijgehouden te worden.

Watertoetstabel locatie Monie Nieuwdorp BV

- thema wateroverlast: Omdat het verhard oppervlak toeneemt met 2500m² moet 188m³ extra waterberging worden gerealiseerd (in het vooroverleg was overigens sprake van 3500m² uitbreiding en 260m³ berging). Uitgaande van een peilstijging van 0,5m is dat 375m² (op winterpeil-niveau van NAP-0,40m). In het plan is niet aangegeven waar en hoe die berging gerealiseerd gaat worden.

In het watertoetsoverleg was er sprake van dat de wegsloot langs de Herteweg over een lengte van ca 70m gedempt zou worden. Als die demping doorgaat dient de waterberging die daarmee verloren gaat, gecompenseerd te worden.

Nader overleg hierover is wenselijk.

- thema volksgezondheid: Er zijn geen overstorten die lozen op de aangrenzende sloten.
- thema riolering: Gesteld is dat de bedrijfsuitbreiding wordt voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dat zou betekenen dat pas wordt afgekoppeld als op termijn het gemengde stelsel wordt vervangen door een gescheiden stelsel. Het is echter de bedoeling dat het hemelwater nu al wordt afgekoppeld van de riolering. Voor de toepassingsmogelijkheden van het afgekoppelde hemelwater verwijs ik naar mijn opmerkingen bij het thema riolering kern Nieuwdorp. Hier dient aangegeven te worden welke afweging is gemaakt en tot welk resultaat dat heeft geleid.

Als het afgekoppelde hemelwater geloosd gaat worden op de sloot (logischerwijs de primaire sloot langs de Bernhardweg West) is het volgende van belang. Het hemelwater dat afstroomt van de terreinverharding moet via een filtervoorziening (lamellenfilter of bodempassage) geloosd worden. De gekozen voorziening/constructie dient door het waterschap beoordeeld te worden. U kunt hiervoor contact opnemen met dhr Depondt (0118-621245). Het dakwater kan rechtstreeks (zonder filtervoorziening) geloosd worden.

- thema grondwateroverlast: Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid voor de initiatiefnemer.
- thema oppervlaktewaterkwaliteit: Ter voorkoming van verontreiniging van het afstromende hemelwater en daarmee van het grondwater waarin geïnfilterd wordt en/of het oppervlaktewater waarop geloosd wordt, dient gebruik van uitlopende bouwmaterialen zoals zink, lood etc. zoveel mogelijk beperkt te worden. Voorts is van belang dat het terrein zo wordt aangelegd en ingericht, dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij het terreinonderhoud beperkt wordt.
- thema grondwaterkwaliteit: zie het thema oppervlaktewaterkwaliteit
- thema onderhoud(smogelijkheden) waterlopen: Het terrein wordt aan de westzijde begrensd door een primaire sloot (de sloot langs de Bernhardweg West). Het bouwvlak ligt op 5m uit de insteek van deze sloot. Gezien de bovenbreedte van de sloot (ca 9m) dient bebouwing op 7m te staan. Omdat het een primaire waterloop betreft wordt er geen ontheffing verleend voor bebouwing en beplanting binnen de onderhoudstrook. De onderhoudstrook is, net als de rest van het terrein, bestemd als Bedrijf. In verband daarmee attendeer ik erop dat, ingevolge de keur, voor opslag van goederen en materialen binnen de onderhoudstrook een ontheffing van

het waterschap vereist is. Gezien de functie van de strook en de beperkingen die daarvoor gelden geef ik u in overweging om de strook in eigendom te houden.

Watertoetstabel locatie brandweerkazerne

- **thema wateroverlast:** Omdat het verhard oppervlak toeneemt met 1300m² moet 98m³ extra waterberging worden gerealiseerd. Uitgaande van een peilstijging van 0,5m is dat 200m² (op winterpeil-niveau van NAP-0,40m). In het plan is niet aangegeven waar en hoe die berging gerealiseerd gaat worden. Nader overleg hierover is wenselijk.
- **thema watervoorziening:** De te realiseren waterberging kan eventueel ook gebruikt worden als bluswatervoorziening.
- **thema volksgezondheid:** Er zijn geen overstorten die lozen op de aangrenzende sloten.
- **thema riolering:** Gesteld is dat de nieuwe brandweerkazerne wordt voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater naar het oppervlakte-water wordt afgevoerd. Dat zou betekenen dat pas wordt afgekoppeld als op termijn het gemengde stelsel wordt vervangen door een gescheiden stelsel. Het is echter de bedoeling dat het hemelwater nu al wordt afgekoppeld van de riolering. Voor de toepassingsmogelijkheden van het afgekoppelde hemelwater verwijs ik naar mijn opmerkingen bij het thema riolering kern Nieuwduin. Hier dient aangegeven te worden welke afweging is gemaakt en tot welke resultaat dat heeft geleid. Als het afgekoppelde hemelwater geloosd gaat worden op de sloot (logischerwijs de primaire sloot langs de Bernhardweg West) is het volgende van belang. Het dakwater kan rechtstreeks (zonder filtervoorziening) geloosd worden. Er van uitgaande dat het terrein niet intensief gebruikt en goed schoon gehouden wordt, kan ook het daarvan afstromende hemelwater rechtstreeks geloosd worden. Het terrein mag niet gebruikt worden voor activiteiten waarbij verontreinigingen vrijkomen (bv auto's wassen of schoonspuiten, auto's open knippen, oefenen met schuimdeken etc). Als dat wel de bedoeling is dan moet hiervoor een apart gedeelte van het terrein worden ingericht en aangesloten op de riolering.
- **thema oppervlaktewaterkwaliteit:** Ter voorkoming van verontreiniging van het afstromende hemelwater en daarmee van het grondwater waarin geïnfilteerd wordt en/of het oppervlakte-water waarop geloosd wordt, dient gebruik van uitlopende bouwmaterialen zoals zink, lood etc. zoveel mogelijk beperkt te worden. Voorts is van belang dat het terrein zo wordt aangelegd en ingericht dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het kader van het terreinonderhoud beperkt wordt.
- **thema grondwaterkwaliteit:** zie het thema oppervlaktewaterkwaliteit
- **thema waterschapswegen:** De brandweerkazerne wordt gebouwd buiten de bebouwde kom. De Hertweg is daar in beheer bij het waterschap. Voor het bouwen binnen 20m uit de weg en voor het maken van een aansluiting op de weg is een ontheffing van het waterschap nodig. Te overwegen is de bebouwde komgrens zodanig te verleggen dat de kazerne binnen de kom komt te liggen.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

