



Bestemmingsplan “Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 3 juni 2010

, 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 "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010"

**projectnummer
IMRO-nummer
datum**

BS4412
NL.IMRO.0654.BPNDLC2010-0003
3 juni 2010

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

18 maart 2008
18 maart 2010
3 juni 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	(Boven) Gemeentelijk beleid	9
2.4	Toetsing beleidskaders	15
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	17
3.1	Analyse bestaande situatie	17
3.2	Het verkavelingsplan	17
3.3	Beeldkwaliteit	21
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	23
4.1	Geluidhinder	23
4.2	Bodemverontreiniging	23
4.3	Flora en fauna	25
4.4	Archeologie	28
4.5	Water	28
4.6	Milieuhinder	32
4.7	Bufferzone	33
4.8	Externe veiligheid	33
4.9	Overige kabels en leidingen	35
4.10	Luchtkwaliteit	35
5	JURIDISCHE VORMGEVING	37
5.1	Planvorm	37
5.2	Toelichting op de bestemmingen	37
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	43
7.1	Maatschappelijke toetsing	43
7.2	Overleg	43

BIJLAGENBOEK:

1. Figuren bij toelichting op de bestemmingen;
2. Inspraakreacties;
3. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro 1985 (art 3.1.1 Bro).
4. Bodemonderzoek;
5. Natuurtoets;
6. Wateradvies;
7. Parkeerbalans;
8. Brief Veiligheidsregio.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

Aan de oostzijde van de kern Nieuwdorp is thans langs Coudorp het transportbedrijf Boot en Buteijn gevestigd. In verband met de bedrijfsverplaatsing van Boot en Buteijn naar het industriegebied Vlissingen-Oost zal de onderhavige locatie op termijn in on-gebruik raken. Nu de locatie als herstructureringslocatie aangemerkt kan worden, is het voornemen om de locatie om te vormen van bedrijfslocatie naar woonlocatie. Het vige-rende bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" (vastgesteld op 2 oktober 1990 en gedeelte-lijk goedgekeurd op 19 februari 1991) maakt woningbouw op deze locatie niet moge-lijk. De gronden zijn momenteel bestemd als "Bedrijf" met de aanduiding "g" van auto-mobiel- en garagebedrijf en "t" van transportbedrijf; taxibedrijf. Derhalve dient genoemd bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010" vormt de planologisch - juridische basis voor de voormelde ontwikkeling.

Gezien de grootte en de capaciteit van de locatie en de onzekerheden die bij de invul-ling van deze locatie aan de orde kunnen zijn, heeft de gemeente Borsele ervoor geko-zen de ontwikkeling van deze herstructureringslocatie in het kader van een zorgvuldige inpassing door middel van een aparte planologische procedure te regelen.

Het plangebied van "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010" heeft een oppervlakte van circa 2,8 hectare. Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2. In dit gebied wor-den ongeveer 71 woningen gerealiseerd.

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofd-stuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt het stedenbouwkundig plan aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de kwaliteit van de leefomgeving. De juridische vorm van het be-stemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.



Figuur 3: Luchtfoto

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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 ruimte-vragende 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 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat de ruimtelijke hoofdlijnen aangeeft voor de provincie binnen de gestelde planperiode.

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

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- 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 beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- 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;
- 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.
- 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 hoogte, 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.
- 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.
- Wettelijk 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 voorliggend 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 doorgezet in de Structuurvisie Borsele 2009-2014..

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 van het 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.

Structuurvisie Borsele 2009-2014

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

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk als fysiek.

Nieuwdorp is gelegen in de Sloerandzone. Als antwoord op, én inspelend 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. Ingezet wordt op landschapsversterking, zoals de versterking van de Sloekreek. Daarbij wordt bij de realisatie van nieuwe

landschapselementen recreatief medegebruik voorgestaan. Nieuwe landschapselementen kunnen in het kader van de kwaliteitsimpuls voor de Sloerand bijdragen aan een verdere visuele afscherming van de kernen 's-Heerenhoek en Nieuwdorp, waardoor de leefbaarheid van deze kernen kan worden gehandhaafd.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor het onderhavige bestemmingsplan "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010" is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- Het dorpshart ligt bij het Oranjeplein. De ontwikkeling en instandhouding van kleinschalige detailhandel, weekmarkt en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het hart en/of de toeloopstraten van de kerkring. Wat betreft ontwikkeling ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren waarbij met name de oostzijde van de kern van aanzienlijke omvang is. De mogelijke ontwikkeling van een brede school biedt kansen voor herontwikkeling in het westelijk deel van het dorp.
- Uitgangspunt is het verbinden van groene uitloopgebieden aan de west- en zuidzijde van de kern, waarvan de ontwikkeling van een brandweerpost in het zuidwesten onderdeel uitmaakt.
- In de ontwikkeling van de toegankelijkheid van het dorp wordt er een studie verricht naar de nieuwe ontsluiting van het Sloegebied in relatie tot het dorp. De ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentrees wordt verbeterd. De belevingswaarde van Nieuwdorp en de verkeersveiligheid dienen hierbij als uitgangspunt.
- Het dagrecreatief aanbod wordt versterkt door een verbreding van het bestaande, met het museum en nieuwe wandel- en fietsroutes en andere extensieve dagrecreatieve voorzieningen.

Verkeersveiligheid in Borsele

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.

Woonvisie Borsele

In de Woonvisie Borsele, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2005, is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. In deze visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen. Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een duurzame inrichting van de regio, wordt ruimte gegeven aan de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- De gemeente stimuleert doorstroming in de woningmarkt door in het segment seniorenwoningen, vrijstaand en twee-onder-een-kap te bouwen, zodat woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen;
- Belangrijke peilers onder het woningbouwbeleid zijn: woningbouw in elke kern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen. Daarnaast aandacht voor voldoende huisvesting voor ouderen, jongeren en starters;
- De gemeente geeft vorm aan de woonwensen en woonbehoeften van specifieke groepen starters met specifiek doelgroepenwoonbeleid. De gemeente zal, waar mogelijk in samenwerking met R&B wonen, experimenten opstarten voor zowel starterswoningen als jongerenhuisvesting;
- De gemeente stimuleert het bouwen van levensloopbestendige, flexibele en aanpasbare woningen. Zij heeft in dit kader beleid voor Integrale Woning Kwaliteit (IWK) geformuleerd, welke in de inforaad van 13 oktober 2005 is besproken;
- De gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Daarnaast dienen tijdelijk en daar waar mogelijk de "oude" bejaardenwoningen aangeboden te worden aan jongeren.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen

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

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.

Borsele, contrasten in veiligheid

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 orderingsproces;
- Sociale veiligheid, verkeersveiligheid, brandveiligheid en milieuveiligheid vormen de veiligheidsaspecten die hierbij de hoofdrol spelen.

Lokale Nota wonen, zorg en welzijn in het kader van Zeeland Woonzorgland

In Borsele spelen veel ontwikkelingen die tot een dekkend pakket aan voorzieningen moet leiden, dat aansluit bij de wensen van ouderen. Als werktitel is de term "vlekkenplan" steeds gehanteerd. Dit omdat onder druk van het tijdpad, niet op alle fronten, alles in detail kon worden uitgewerkt. Echter, de grote lijnen zijn helder. Borsele is nu enkele jaren bezig met de uitvoering van de nota.

Het vlekkenplan ziet er als volgt uit:

- Dorpsteam voor wonen, zorg en welzijn aan huis voor alle zorgbehoevenden. Het leveren van 24 uur onplanbare zorg door de samenwerkingsstructuur van Oosterschelde Thuiszorg en stichting Kraaijert/Poelwijck;
- Wozoco's (zowel nieuwe als bestaande) die een uitbreiding krijgen naar woonzorgzones;
- Intramurale voorzieningen voor verpleging en verzorging voor zorgbehoevenden die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen;
- Aanpasbaar bouwen als structureel gemeentelijk beleid;
- Verouderde seniorenhuisvesting opplussen of vervangen.

In de gemeente Borsele is volgens de regionale zorganalyse ABF (vormt de basis voor het provinciale rapport Zeeland Woonzorgland) becijferd dat 110 woningen en 3.303

woningen voor aangepast wonen en overige ouderen woningen nodig zou zijn tot 2010. Deze nieuwe zorgwoningen zijn verspreid over de hele gemeente Borsele.

Gezien het grote gebied dat als achterland fungeert met het grote aantal ouderen dat de komende jaren nog zal toenemen is het wenselijk dat in de kern Nieuwdorp een voorziening komt die het aantal van 24 bestaande bejaardenwoningen + 1 conciërgewoning aan de Margrietstraat, zal vervangen. Er worden 18 zorgappartementen (huur) en 5 zorgappartementen (koop) en 185 m² zorginfrastructuur voorzien in het plan Lancaster.

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.

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving

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 hanterbare 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. De gemeente Borsele wil in 2013 beschikken over een volledige dekking van het grondbeleid met actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar).

Planninglijst woningbouw

In deze lijst is voor de periode 2008 - 2018 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Borsele. In de lijst is in Nieuwdorp de bouw van 70 woningen voorzien op de ontwikkelingslocatie "Boot & Buteijn".

Bij brief van 23 december 2008 hebben gedeputeerde staten Zeeland ingestemd met de gemeentelijke planningslijst tot en met 2012.

2.4 Toetsing beleidskaders

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van voorliggend woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Woningbouw op deze locatie vormt een logisch stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing. Het karakter en de opzet van het plan sluit aan bij het dorpse karakter en de ruimtelijke structuur van Nieuwdorp. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 3. Het beoogde plan betreft een herontwikkeling, waarbij bedrijfsgronden voor woningbouw worden benut. Hiermee wordt inhoud gegeven aan het streven naar duurzaam ruimtegebruik. Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling "Boot & Buteijn" past in de woningbouwplanning.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de nieuwbouwuurt "Lancaster" past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor de locatie "Boot en Buteijn" beschreven.

3.1 Analyse bestaande situatie

Op het terrein van transportbedrijf Boot en Buteijn te Nieuwdorp wordt de woonwijk "Lancaster" gerealiseerd. Het plangebied ligt aan de oostzijde van het dorp en grenst aan Coudorp, de Citadel en het agrarisch (buiten) gebied. Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfskavel. Naast een bedrijfswoning staan er momenteel enkele bedrijfsgebouwen op het terrein, dat nagenoeg geheel verhard is. Het plangebied biedt ruimte voor de realisatie van circa 71 woningen en heeft een oppervlakte van circa 2,8 hectare.

Uitgangspunt bij de planontwikkeling is de sanering van transportbedrijf Boot en Buteijn, waardoor de kavel vrijkomt ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Hierbij is een goede aansluiting op de omgeving zeer belangrijk. Het plangebied grenst aan de historische kern van Nieuwdorp en het open agrarisch gebied. De dijk langs Coudorp, die voor het plangebied langsloopt, is een beeldbepalend element binnen de kern. Ter hoogte van de entree van de bedrijfskavel is de dijk afgegraven tot aan het Steketepad. Het profiel van de dijk is echter nog steeds afleesbaar in de openbare ruimte door de aanleg van een brede groenstrook beplant met bomen. In de planontwikkeling is hier nadrukkelijk aandacht aan besteed. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Het verkavelingsplan

Stedenbouwkundige hoofdopzet

De stedenbouwkundige opzet wordt voor een groot deel bepaald door de ligging van het plangebied. Het open agrarisch landschap aan de ene zijde en de dijk langs Coudorp aan de andere zijde. Dit heeft geresulteerd in een sterke oriëntatie van het plangebied naar de randen.

De woningen binnen het plangebied zijn zoveel mogelijk op Coudorp en het agrarisch gebied georiënteerd. Hiermee kan de historische lintstructuur van Coudorp worden afgerond en kan aan de randen van het plangebied een aantrekkelijke dorpsrand naar het open landschap worden gerealiseerd. De bebouwing aan de zuidelijke rand van het plangebied, grenzend aan het perceel Coudorp 16, wordt met de achtertuinen naar het landschap georiënteerd. Voor deze opzet is gekozen, omdat de nieuw te realiseren woningen ingeklemd liggen tussen het dijktafval en de hoog opgaande begroeiing op het perceel Coudorp 16. Het is aan deze zijde dan ook niet mogelijk alle woningen op het landschap te oriënteren. De overige bebouwing binnen het plangebied is op de woonstraten georiënteerd.



Figuur 3: Luchtfoto



Figuur 4: Verkavelingsmodel

Bebouwing

Uitgangspunt bij de planontwikkeling is het creëren van een kleinschalige uitbreiding passend bij het karakter van Nieuwdorp. Dit betekent dat er hoofdzakelijk grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Hierbij is een differentiatie in typologieën nagestreefd. Naast vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, worden er ook rijwoningen en enkele starterswoningen gerealiseerd. Tevens is ruimte gereserveerd voor het realiseren van een zorgprogramma. Het gaat om circa 23 appartementen in de koop- en huursector en ruimte voor zorggerelateerde voorzieningen.

Omdat de zorgappartementen en voorzieningen sterk gerelateerd zijn aan elkaar is gekozen voor een opzet in de vorm van een complex. Dit betekent dat de appartementen en voorzieningen ondergebracht worden in één gebouw en optimaal gebruik kunnen maken van elkaars voorzieningen.

Het complex is aan het bebouwingslint van Coudorp gesitueerd, zodat het een duidelijke relatie met het dorp heeft en als accent bij de dorpsentree vanaf Coudorp kan fungeren. Het gebouw krijgt vanzelfsprekend meer massa en volume dan de grondgebonden woningen. Dat is op deze plek mogelijk, omdat het profiel hier, Coudorp en het dijktracé van de dijk langs Coudorp, dermate breed is, dat de extra bouwmassa niet als storend zal worden ervaren. De maximale bouwhoogte van het complex bedraagt 3 bouwlagen. De maximale bouwhoogte voor de grondgebonden woningen bedraagt 2 bouwlagen met een kap.

Verkeer en openbare ruimte

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de bestaande aansluiting van de Citadel op Coudorp. Er is bewust voor gekozen om gebruik te maken van de bestaande ontsluiting. In verband met veiligheid is rekening gehouden met een calamiteitenontsluiting, die normaal gezien dienst doet als langzaamverkeersverbinding. Middels een pad is voor langzaamverkeer ook een verbinding gemaakt met de Citadel.

De ontsluitingsstructuur van het plangebied bestaat uit een lus met één dwarsverbinding. Hierdoor ontstaat een heldere structuur, zonder doodlopende straten. Alle woonstraten in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur-zone.

De woonstraten kennen een relatief smal profiel dat is opgebouwd uit een rijbaan, met aan één of weerszijden een rabatstrook. De rabatstrook biedt ruimte aan parkeerplaatsen, bomen en openbare verlichting. Voor alle woningen, met uitzondering van enkele rij- en tussenwoningen, zijn garages op eigen terrein voorzien. De garages worden zodanig gesitueerd dat op de oprit voor de garage twee opstelplaatsen mogelijk zijn. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte. Voor de rijwoningen aan de dwarsstraat zijn parkeerplaatsen op het binnenterrein voorzien. Hierbij is rekening gehouden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor het zorgcomplex zijn circa 22 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Voor de overige bewoners en bezoekers is parkeerruimte in de openbare ruimte aanwezig. Om de parkeervraag en het parkeeraanbod in beeld te brengen is een parkeerbalans opgesteld. Hierin is de zowel de parkeerbalans op basis de huidige voorkeursverkaveling weergegeven. Uit deze parkeerbalans blijkt dat het parkeeraanbod toereikend is. De parkeerbalans is in de bijlage opgenomen. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woningtypen onderling te wisselen. Voorwaarde bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat er 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Een mogelijk parkeerprobleem bij verdichting wordt op deze wijze ondervangen.



Groen en water

De randen van het plangebied hebben een groen en waterrijk karakter. De bestaande waterloop aan de noordostrand van het plangebied, grenzend aan het agrarisch gebied wordt verbreed en ecologisch ingericht. Hiermee kan voldoende waterberging worden gerealiseerd. De overgang van woonstraat naar ecologische watergang wordt gemarkeerd door middel van een bomenrij. Deze bomenrij verzacht de overgang tussen de bebouwingwand en het open landschap.

De watergang aan de zuidzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. Achter de woningen grenzend aan de watergang is een schouwstrook voorzien.

Het dijklichaam langs Coudorp wordt ter hoogte van het "Coudorps Hofje" gedeeltelijk afgegraven. Het dijktracé blijft fysiek zichtbaar middels een open groene ruimte beplant met bomen. Deze dubbele bomenrij sluit aan op de bestaande bomenrijen op de dijk. Het talud ter hoogte van de afgraving zal verbijzonderd worden.

3.3 Beeldkwaliteit

De gemeente Borsele hecht grote waarde aan een hoogwaardige inrichting en verschijningsvorm van haar grondgebied. Om die reden is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat een aanvulling vormt op de welstandsnota. In het beeldkwaliteitplan is het hiervoor beschreven stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt. Het plan gaat in op de inrichting van het openbaar gebied, het beoogde architectonische beeld en de groeninrichting. Zo worden onder meer voorstellen gedaan met betrekking tot het kleuren materiaalgebruik en dakvormen. Hetzelfde geldt voor de woonstraten met betrekking tot het type verharding.

Deze voorstellen zijn niet in alle gevallen vrijblijvend. Sommige zijn als "aanwijzing" direct vertaald in een bindend bouwvoorschrift in het voorliggende plan, andere komen aan de orde bij welstandstoetsing of worden in de privaatrechtelijke sfeer geregeld.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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 conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

De beoogde locatie ligt in de bebouwde kom van Nieuwdorp, waar een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. De woonstraten in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur-zone. Er is dus geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Derhalve vormt wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voorts is de beoogde locatie gelegen in de geluidszone van het Sloegebied. De beoogde locatie betreft een geluidsgevoelige bestemming, waardoor voor de beoogde ontwikkeling een ambtshalve een hogere grenswaarde conform de Wet Geluidhinder zal worden vastgesteld. Een akoestisch onderzoek is derhalve in het kader van de ambtelijk vast te stellen hogere grenswaarde noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek is verwerkt in de ambtelijke vaststelling hogere grenswaarde Lancaster, welke in de bijlagen is opgenomen.

4.2 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.

In 1989 is er een indicatief, aanvullend en nader onderzoek gedaan naar de locatie Coudorp nr. 14 te Nieuwdorp. Dit onderzoek is uitgevoerd door SGS Depauw & Stekoe N.V. Uit dit onderzoek blijkt dat er horizontale en verticale verspreiding van benzine en dieselolie verontreiniging in de bodem is aangetroffen. Ook het grondwater bevat enkele verontreinigingen. In 2003 is er door SMA zeeland B.V. een eindrapport verkennend bodemonderzoek Coudorp 14 te Nieuwdorp opgesteld. In dit onderzoek is de locatie verdeeld in deellocaties:

- A: voormalig ondergrondse benzinetank met inhoud van 3.000 liter;
- B: voormalig ondergrondse dieselolietank met inhoud van 10.000 liter;
- C: voormalig ondergrondse dieselolietank met inhoud van 100.000 liter;

D: de garage met wasplaats met daarin twee bovengrondse olietanks in een lekbak, een smeerkuil en een vatenopslag in een lekbak;

E: wasplaats;

F: voormalige ondergrondse tank met inhoud van 50.000 liter;

G: een bovengrondse dieselolietank met inhoud van 50.000 liter met dieseltankje.

Met betrekking tot de deellocaties A tot en met D en G is een nader onderzoek aanbevolen. Voor de locaties E en F is verdere onderzoeksinspanning niet noodzakelijk.

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in 2008 op de locatie Coudorp 14 nader en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het gedeelte "Parkeerterrein" Coudorp 14 Nieuwdorp is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit rapport is dat er nader bodemonderzoek uitgevoerd moet worden voor het bepalen van de omvang van de aangetroffen grondwaterverontreiniging, nader onderzoek naar de omvang van de grondverontreiniging in de puinhoudende bovengrond wordt niet zinvol geacht, gezien de relatie tussen de gemeten gehalten en het voorkomen van puin op het gehele parkeerterrein.

Voor het gedeelte "Stortplaats" Coudorp 14 Nieuwdorp is nader bodemonderzoek uitgevoerd. Vanuit dit onderzoek wordt geadviseerd om de stortlocatie te saneren, waarbij het stortmateriaal en de aangetroffen verontreinigingssspots integraal worden verwijderd.

Er is nader bodemonderzoek gedaan naar fase 1 Coudorp 14 te Nieuwdorp. Hierbij worden vrijwel alle locaties onderzocht als genoemd in het onderzoek van SMA Zee-land B.V. in 2003. Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek fase II uit te voeren voor het aanvullen bepalen van de omvang van de aangetroffen grondverontreiniging ter plaatse van de voormalig ondergrondse benzinetank (3.000 liter) en dieseltank (10.000 liter), garage met wasstraat en bovengrondse dieseltank (50.000 liter). Na uitvoering van dit onderzoek kan een risico- en urgentiebeoordeling uitgevoerd worden. Vervolgens zal op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken een saneringsonderzoek en saneringsplan opgesteld kunnen worden voor de verdere aanpak van de verontreinigingen.

Als laatste is er nader bodemonderzoek fase 1 en 2 Coudorp 14 te Nieuwdorp uitgevoerd. Op basis van de risicobeoordeling uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's zijn aangetoond. Voor de tijdstipbepaling is categorie n.v.t. vastgesteld. Op grond hiervan hoeft geen saneringstijdstip te worden vastgesteld. Bij functiewijziging zal de beoordeling opnieuw moeten plaatsvinden. Gezien het feit dat door de aanwezigheid van puin het zeer moeilijk is om de aangetroffen verontreinigingen verder in te kaderen wordt geadviseerd om op basis van de exacte verontreinigcontouren te bepalen en op basis van deze waarnemingen de verontreinigingen weg te nemen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat mogelijk nog enkele panden in tact blijven, waardoor niet alle verontreinigingen ontgraven worden. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 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.

De projectlocatie ligt op grote afstand van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Verder ligt het plangebied niet in of in de nabijheid van gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn 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. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. 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 zijn gesignaleerd. Het plangebied valt in de hokken 040-387 en 040-388, waar onder meer zijn aangetroffen (peildatum februari 2008):

- 3 soorten vaatplanten, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 9 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode lijst;
- 1 soort zoogdier, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 1 soort zoogdier, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 1 soort broedvogel, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 1 soort broedvogel, voorkomend op de Rode Lijst;
- 17 soorten watervogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 14 soorten watervogels, voorkomend op de Habitatrichtlijn;
- 1 soort amfibie, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 1 soort dagvlinder, voorkomend op de Rode lijst.

Gezien de huidige terreinomstandigheden zal de ontwikkeling vrijwel geen invloed hebben op het voortbestaan van flora en fauna. Bijna het gehele terrein is momenteel verhard waardoor het niet waarschijnlijk is dat de bovengenoemde diersoorten daar voorkomen. Omdat dit niet geldt voor het gehele plangebied is, om uitsluitel te krijgen, onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten.

Door Bureau Woets" Insecten is op 29 februari 2008 een natuurtoets uitgevoerd voor de af te graven dijk aan Coudorp. De conclusie uit dit onderzoek is dat plantensoorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet niet aanwezig zijn. Het terrein is van weinig belang voor vogels en vleermuizen. Van andere diergroepen kunnen alleen

soorten worden verwacht die niet beschermd zijn (stekelbaars) of de lichtste graad van bescherming genieten.

Het advies hierbij is dat er, omdat het een ruimtelijke ontwikkeling betreft een zekere onrust t.a.v. vogels in de omgeving mag optreden, mits alle voorbereidende werk (grondverzet, eventueel kappen van bomen) na of ruimschoots voor de broedperiode wordt uitgevoerd (15 maart tot 15 augustus). Als deze gedragscode wordt gevolgd, mogen de bouwactiviteiten doorgaan tijdens het broedseizoen. Het is gewenst om het eventueel dempen van de sloot uit te voeren in de periode september – februari, omdat er dan geen amfibieën in zullen leven. Andere mogelijke aanwezige soorten staan op de betrokken lijst 1 van de Flora en Faunawet, de soorten met de lichtste graad van bescherming.

Belangrijk is dat gedurende de periode van voorbereiding het terrein onderhouden wordt. Hierbij kan gedacht worden aan aspecten zoals het doen aan grondopslag, het kaal houden van de grond en het laten ontwikkelen van een ruige begroeiing. Dit soort condities geeft kansen aan pionierssoorten als de rugstreeppad en de kleine plevier, die een grote beperking kunnen opleveren voor het project.

Bij de herinrichting is het zeer aanbevelenswaard om de straatverlichting zuinig te maken, opdat vogels (daglengte), vleermuizen (jagen) en nachtvlinders (verblinding) minder worden gestoord. Ook is het goed om veel licht uitstralende trappenhuisen te voorkomen. Als deze gedragscode wordt gevolgd, hoeft geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Deze natuurtoets is in de bijlage opgenomen.

Daarnaast is om vast te stellen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, heeft door ARCADIS een veldbezoek plaatsgevonden op 17 april 2008. Naast het voorkomen van beschermde soorten is met name een beoordeling 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. Binnen het plangebied zijn met name ruderales vegetaties aangetroffen. Deze vegetatie is vooral te vinden op locaties die door de mens verrijkt zijn met voedingsstoffen. Het is niet de verwachting dat beschermde plantensoorten voorkomen in de ruige delen van het plangebied of het talud van de sloten.

Vogels

In de bomen en struiken binnen het plangebied broeden diverse algemene vogelsoorten van tuinen en parken. Met name in het stuk achter de westelijk gelegen loods werd, ten tijde van het veldbezoek, een groot aantal zangvogelsoorten aangetroffen (waaronder meerdere paartjes Huismussen). De ruige delen van het plangebied vormen een geschikt biotoop voor een groot aantal vogelsoorten. Ook de knotwilgen die in het zuidelijk deel van het plangebied staan vormen een geschikte plaats om te broeden en foerageren voor verschillende vogelsoorten. Op deze locaties broedden Merels en Turkse tortel.

Verder zit aan de achterkant van de oostelijke loods een deur. Boven deze deur zitten de resten van nesten van Kauwen. In het plangebied zijn daarnaast nog een aantal hollen in bomen aangetroffen. Deze zaten voornamelijk in de elzen die rondom het plangebied staan. Ten tijde van het veldbezoek is op deze locatie een Groene specht waargenomen. Deze bewoont één van de hollen die is aangetroffen. Dit is bevestigd door J. Woets van het KNNV.

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving vormen het leefgebied van enkele algemene zoogdiersoorten zoals muizen, spitmuizen, mollen en egels. Met name de wal van snoeihout en de ruige delen van het plangebied vormen een geschikte biotoop voor kleine grondgebonden zoogdieren. Het plangebied en de akkers zelf vormen een potentieel jachtgebied voor vleermuizen. De bomenrijen die om de akker heen staan vormen mogelijk ook vliegroutes voor de vleermuizen. Het plangebied zelf vormt een marginaal foerageergebied voor vleermuizen. In en rond de loodsen zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. De loodsen vormen geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Ten tijde van het veldbezoek is onder een stuk piepschuim een Gewone pad aange troffen. In en rond het plangebied liggen een aantal watergangen. De geul die recentelijk in het ruige deel van het plangebied is gegraven, is watervoerend. De sloot die grenst aan het zuidelijk deel van het plangebied is ook watervoerend. De watervoe rende sloten zijn zoet en in principe geschikt voor het voorkomen van beschermde am fibieën. Beschermde vissoorten worden in en 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 heeft tot gevolg dat er een ontheffing nodig zal zijn op grond van de Flora- en faunawet. Hieronder een overzicht van de belang rijkste conclusies en aanbevelingen:

De bodem in het hele plangebied moet gesaneerd worden. Alle bomen in het plange bied worden gekapt. Met het kappen van de bomen verdwijnt een vaste verblijf- of broedplaats van de Groene specht. Voor het vernietigen van een vaste verblijf- of broedplaats van de Groene specht moet een ontheffing worden aangevraagd ingevol ge artikel 75 van de Flora- en faunawet, vierde en vijfde lid, onderdeel C. De ontheffing wordt aangevraagd voor de verbodsbepaling in artikel 11.

De werkzaamheden van het plangebied dienen buiten het broedseizoen (15 februari tot 15 juli) plaats te vinden. Spechtensorten broeden over het algemeen vroeger dan de meeste vogelsoorten. Dit om te voorkomen dat broedvogels rond het plangebied ver stoord worden en verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen. Als het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, is het noodzakelijk de opgaande

beplanting voorafgaand aan het broedseizoen te verwijderen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels zich alsnog binnen het plangebied vestigen.

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.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk 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. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Op de AMK is het plangebied niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Op de IKAW is de locatie aangeduid als een gebied met een (zeer) lage trefkans op archeologische vondsten. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 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 valt nog net in het type "Groot Zoet". Bij grote zoe-
te watersysteemttypen, is in principe grondwateronttrekking mogelijk. Dit is afhankelijk

van de hoeveelheid die wordt onttrokken en de duur van de onttrekking. In het gebied van Coudorp Oost is de dikte van de zoetwaterbel beperkt. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5m tot 1,2m wordt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en goed doorlatend zand met een plaatselijke bijmenging van schelpen afgewisseld met kleilaagjes aangetroffen. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap III (GHG 25 tot 30cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 110cm beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt in zijn geheel nog onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Van Borssele. Naar aanleiding van toetsing aan de werknormen t.a.v. wateroverlast bij neerslag die 1 x 100 jaar kan voorkomen (peilstijging tot 0,55m +NAP) blijkt dat plangebied voldoende drooglegging heeft (huidig maaiveld 1,00 +NAP). Het oppervlaktewater wordt verder afgevoerd via de sloot aan de oostzijde van de dijk langs (de straat) Coudorp in de richting van 's-Heerenhoek. In de sloot aan de oostzijde van het plangebied nabij woning Citadel 8 is een peilscheiding aanwezig: ten noorden daarvan zomerpeil/winterpeil 0,15/0,30 –NAP (afwatering richting gemaal De Piet via gemaal Kasteelweg) en ten zuiden zomerpeil 0,10 +NAP en winterpeil 0,10 –NAP afwatering naar gemaal Van Borssele.

Op het bestaande bedrijfsterrein van Boot en Buteijn is ongeveer 15.000m² verhard oppervlak aanwezig.

De Westerschelde bevindt zich op ongeveer $\pm$ 4400m en de Westhofhaven (in open verbinding met de Westerschelde) op ongeveer 1700m van het plangebied.

Toekomstig watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersystemen (OAS) Borsele uit 2004 voldoet Nieuwdorp ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. De nog aan te leggen riolering sluit aan op het bestaande rioleringsstelsel in de (straat) Citadel waarbij het huishoudelijk afvalwater volledig gescheiden blijft van het regenwater. De bestaande vuilwater-overstort aan de (straat) Coudorp zal door aanpassing van de riolering in de Havenweg (volledig) komen te vervallen. De overstort wordt dan gerealiseerd op het einde van de Havenweg nabij de aansluiting met de Quarlespolderweg aan de westzijde van Nieuwdorp. Het regenwaterriool lost op de te verbreden sloot aan de oostzijde van het plan. Via de bestaande sloot evenwijdig aan de (straat) Coudorp oostelijk van de dijk wordt het water afgevoerd naar het gemaal. Het regenwater van het plan Coudorps hofje aan de andere zijde van de dijk evenwijdig aan de straat Coudorp (geen onderdeel van het plangebied) wordt afgevoerd naar dezelfde sloot. De verbrede sloot, oostelijk van het woongebied, zal doordat deze is aangesloten aan het polderwatersysteem, altijd voldoende waterhoudend zijn (slootbodem nieuwe sloot 0,8m –NAP zelfs bij het laagste winterpeil 0,10m –NAP).

Het totale oppervlak van het plangebied is 27.659m². Hiervan wordt ca. 10.000m² verhard. Door de komst van de woningbouw neemt het verhard oppervlak af. Gezien de ervaring met wateroverlast in de directe omgeving is uitbreiding van waterberging zeker gewenst. Daarnaast dient deze extra waterberging voor compensatie van waterberging die verloren gaat door demping van de sloot langs de straat Coudorp. In overleg met het waterschap is bepaald dat ca. 1000m³ (extra) berging bij een peilstijging van 0,5m dient te worden aangebracht. Deze waterberging wordt gevonden door de bestaande sloot aan de oostzijde van het plangebied te verbreden tot 13m. Voor het berekenen van de berging is uitgegaan van een peilstijging van het winterpeil van 0,10

–NAP tot 0,40 +NAP. Dus totaal 0,50m ruimte voor extra berging. Bij oevers wordt gebruik gemaakt van taluds 1 : 2 voor sloten en 1 : 3 voor het talud van de te verbreden sloot aan de planzijde. Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen zal uitkomen op ongeveer 1,65m boven het winterpeil (0,10 –NAP). Het maaiveld bedraagt 1,30m tot 1,55m +NAP. Aan de bewoners van nieuw te bouwen woningen zullen regentonnen ter beschikking worden gesteld voor het hergebruik van regenwater. De ontwatering van de percelen is voor rekening van de toekomstige eigenaren van de bouwpercelen. Deze krijgen wel de mogelijkheid drainage aan te sluiten op het regenwaterriool. In overleg met de wegbeheerder (gemeente) zal geen afgekoppeld hemelwater oppervlakkig (dus niet via wegen/goten) worden afgevoerd. Wel worden ter controle van de (afval)waterstromen erfscheidingputjes toegepast.

Uitlogbare materialen waarvan de bouwverordening het gebruik verbiedt zullen niet worden toegepast. Naast de nog te verbreden sloten en bestaande sloten zal in overleg met het waterschap minimaal aan één zijde een 5m brede onderhoudstrook worden aangelegd. De verbrede sloot aan de oostzijde krijgt aan weerszijden onderhoudstroken.

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 vervolgens 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/inundatie 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 mede 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 geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa +1,0 tot + 1,4 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn beperkte mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van weinig

zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee II 2010-2015

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

Rioleringsplan Borsele 2006 – 2011

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water 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.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" is onderstaande tabel opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid / Waterkering	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 (vanuit oppervlaktewater)	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling worden mede door de aanleg van extra berging van 1000m ³ oppervlak geen nadelige effecten voorzien. Extra waterberging wordt gerealiseerd in de te verbreden sloot aan de oostzijde van het plan. Daarnaast wordt het gebied na de sanering opgehoogd tot 1,3m +NAP. Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen wordt 1,55 +NAP.
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.	Op de verbrede voldoende verdiepte sloot wordt het regenwater van de wijk geloosd. Er zijn door het plan geen negatieve aspecten, ook niet qua waterafvoer.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De sloten krijgen een waterdiepte van >0,70cm hetgeen voldoende is om de waterkwaliteit op niveau te houden. Daarnaast is sprake van voldoende doorstroming door regenwateraansluitingen. Voorzien wordt in voldoende flauwe taluds 1:2 en voor de verbrede sloot aan de planzijde 1:3.

Riolering (incl. water op straat/ overlast)	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het regenwater wat niet infiltreert in de bodem wordt (via buizen) afgevoerd naar de te verbreden sloot oostelijk van het plangebied. Het vuilwater wordt via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool wat aansluit op het bestaande riool nabij de straten Coudorp / Citadel onder vrij verval afgevoerd naar het gemaal aan de Le-wedijk.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er is geen sprake van peilverlaging. Derhalve is bodemdaling niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. Aan deze richtlijn zal worden voldaan. Tevens wordt de mogelijkheid geboden drainage aan te sluiten op het regenwaterriool.
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 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 niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. 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. Verdroging is hier derhalve niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en Natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. Er zijn derhalve geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden	Rekening wordt gehouden met de overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB). Daarnaast is rekening gehouden met vrije onderhoudstroken met een breedte van 5m langs bestaande sloot aan één zijde en bij de te verbreden sloot aan twee zijden zodanig dat geen verslechtering van de bestaande situatie optreedt. De geprojecteerde bomen aan de planzijde langs de te verbreden sloot zullen op minimaal 12m uit elkaar worden geplant.

Overleg met de waterbeheerder

Reeds vanaf het 1e ontwerp in 2004 heeft diverse malen overleg met het waterschap plaatsgevonden. In 2008 heeft aanvullend overleg plaatsgevonden onder andere over de bestaande vuilwateroverstort in het plangebied.

4.6 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 vesti-

ging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven / voorzieningen gevestigd.

4.7 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.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. 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.

4.8 Externe veiligheid

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

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

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR

is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

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

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

Transportroutes

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig.

4.9 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit niet meer van toepassing. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 inwerking getreden en sindsdien ligt de grens op 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van de stoffen PM10 als NO2. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als een project niet leidt tot een toename groter dan 3% voor zowel PM10 als NO2, dan vindt geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft ca. 71 woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling onder het 3% criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling "Lancaster".

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern Nieuwdorp. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010" bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)".

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften 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

Groen (artikel 3)

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.

Gemengd (artikel 4)

De zorgappartementen hebben de bestemming "Gemengd" gekregen. De gronden binnen de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor maatschappelijk en wonen. Voor de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de plaats op het perceel, de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. Ten aanzien van de hoogte zijn ontheffingsregels opgenomen.

Verkeer (artikel 5)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, 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 6)

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 7)

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 en vrijstaand. 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 perceelsgrens, 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 perceelsgrens, 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 perceelsgrens 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 opgenomen. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het onderling uitwisselen van woningtypologieën.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

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 9)

In artikel 9 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 gebruiksregels (artikel 10)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Hiervan kan ontheffing worden verleend indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

In artikel 11 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.

Algemene ontheffingsregels (artikel 12)

In artikel 12 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 13)

In artikel 13 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 bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (artikel 14)

In artikel 14 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van ge-

bruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 14.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 15)

Conform artikel 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is artikel 15 toegevoegd betreffende het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 16)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Nieuwdorp, gedeelte Lancaster 2010".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, sub a tot en met c Wro. Het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 lid Wro kan derhalve achterwege blijven.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 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 2 opgenomen achter deze toelichting.

7.2 Overleg

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 3 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

De kern Nieuwdorp en daarmee ook het plangebied zijn gelegen in de industriële geluidzone van het Sloegegebied. De beoogde locatie zal een geluidsgevoelige bestemming krijgen waarvoor een hogere grenswaarde conform de Wet Geluidhinder aangevraagd moet worden. In het kader van de hogere grenswaarde dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek ontbreekt vooralsnog. Verzocht wordt het onderzoek uit te laten voeren en de resultaten te verwerken in de toelichting.

2. Bodem

Op de planlocatie zijn sinds 1989 verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de toelichting blijkt dat er in meerdere gevallen sprake is van ernstige bodemverontreiniging en dat grenswaarden worden overschreden. Uit de toelichting blijkt echter niet dat

de locatie gesaneerd zal gaan worden, enkel dat dit advies is meegegeven. Verzocht wordt de toelichting aan te vullen met meer informatie over het saneringsplan voor onderhavige locatie.

3. Waterparagraaf

Het vooroverleg met het waterschap Zeeuwse Eilanden aangegeven als PM post. Dit is in strijd met art. 10 Bro waarin wordt gesteld dat de gemeente verplicht is overleg te voeren met het waterschap. De waterparagraaf dient dan ook aangevuld te worden.

Beantwoording:

Ad 1. Het akoestisch onderzoek is verwerkt in de ambtelijke vaststelling hogere grenswaarde Lancaster, welke in de bijlage van de toelichting is opgenomen;

Ad 2. In de toelichting is informatie over het saneringsplan opgenomen;

Ad 3. De waterparagraaf wordt aangevuld.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 8 mei 2008

Commentaar:

1. Het waterschap heeft in de waterparagraaf aangegeven wat toegevoegd en wegge laten dient te worden;

Daarnaast resten nog een aantal vraagpunten in de "watertoets tabel" zoals:

2. watervoorziening. Wordt de sloot verdiept?

3. onderhoud(smogelijkheden) waterlopen. Hoe is/wordt de overzijde van de te verbreden waterloop de onderhoudsstrook gewaarborgd? Een deel van die sloot is ter plaatse van de ZW woning alleen van de overzijde te onderhouden (planstrook is 2 m) De zuidelijke sloot dient aan de planzijde een onderhoudsstrook te hebben van 5 meter (is nu 4m).

Beantwoording:

Ad 1. De veranderingen zoals het waterschap deze heeft aangegeven in de waterparagraaf zijn geheel overgenomen;

Ad 2. De sloot wordt verdiept, dit is opgenomen in de toelichting;

Ad 3. Daarnaast is rekening gehouden met vrije onderhoudstroken met een breedte van 5m langs bestaande sloot aan één zijde en bij de te verbreden sloot aan twee zijden zodanig dat geen verslechtering van de bestaande situatie optreedt. De geprojecteerde bomen aan de planzijde langs de te verbreden sloot zullen op minimaal 12m uit elkaar worden geplant. De toelichting is aangepast.

Definitief Wateradvies ontvangen 10 mei 2010

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen.

Veiligheidsregio Zeeland

Geen reactie ontvangen.

