



Bestemmingsplan “Kern Nisse 2010”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 2 december 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 "Kern Nisse 2010"

**projectnummer
IMRO-nummer
datum**

BS4395
NL.IMRO.0654.BPNS2010
16 november 2010

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

30 maart 2010
5 augustus 2010
2 december 2010





TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Nisse 2010" in de gemeente Borsele

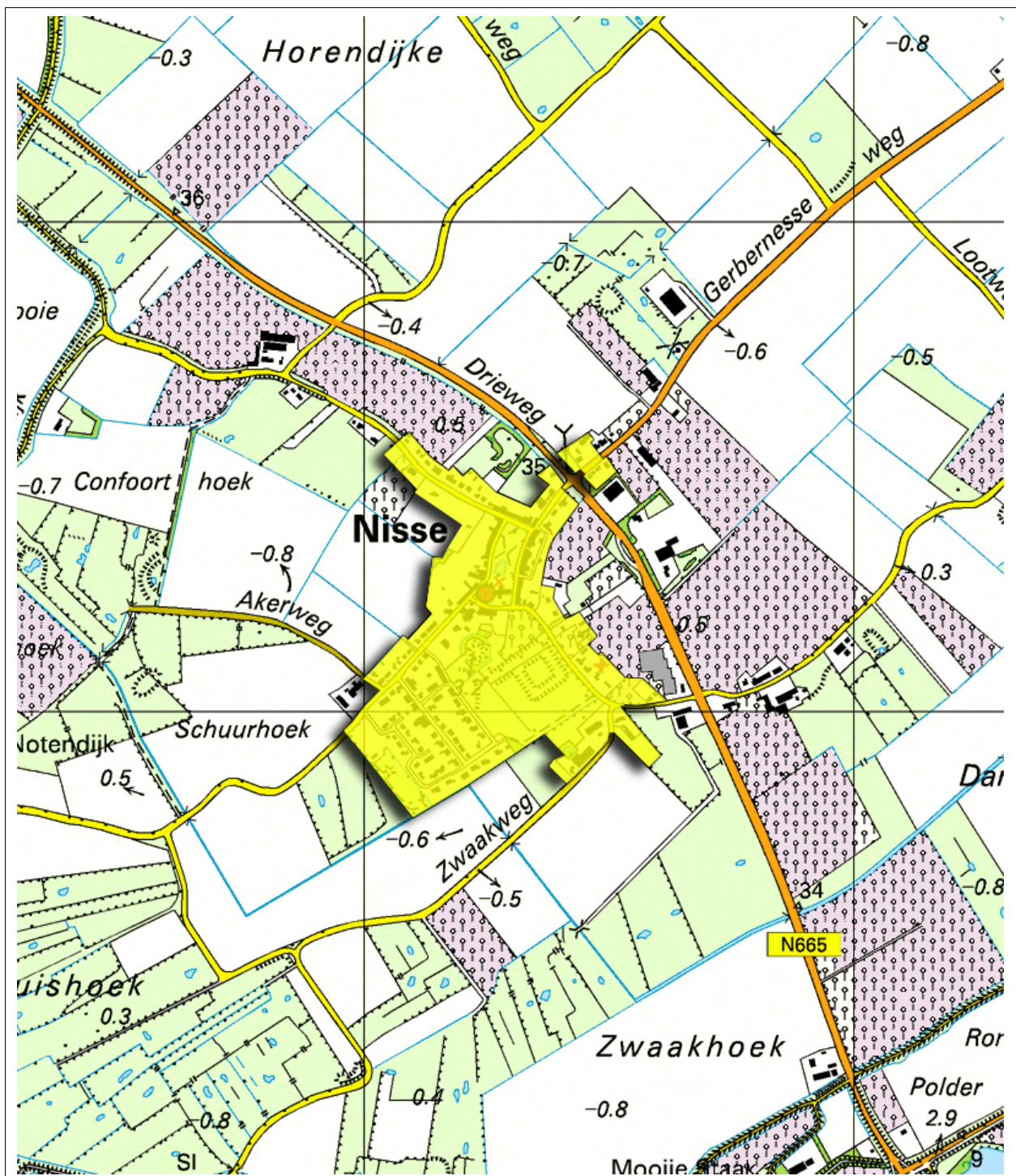
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	7
2	BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	13
2.4	Toetsing beleidskaders	19
2.5	Conclusies	20
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	23
3.1	Historie	23
3.2	Functionele opbouw van het gebied	25
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	25
3.4	Kwaliteiten en aandachtspunten	31
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	35
4.1	Deelgebieden	35
4.2	Streefbeelden	37
4.2.1	Streefbeeld historische dorpskern	37
4.2.2	Streefbeeld historische linten	38
4.2.3	Streefbeeld nieuwe linten	38
4.2.4	Streefbeeld planmatige uitbreiding	38
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	39
5.1	Bodem	39
5.2	Archeologie	40
5.3	Water	41
5.4	Flora en fauna	44
5.5	Milieuhinder	45
5.6	Geluidhinder	46
5.7	Luchtkwaliteit	46
5.8	Externe veiligheid	47
5.9	Overige belemmeringen	49
5.9.1	Kabels en leidingen	49
5.9.2	Bufferzone	49
6	JURIDISCHE VORMGEVING	51
6.1	Planvorm	51
6.2	Toelichting op de bestemmingen	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59

8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	61
8.1	Maatschappelijke toetsing	61
8.2	Overleg	61
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	63

BIJLAGEN:

1. Figuren toelichtend op de bestemmingen;
2. Inspraakrapport;
3. Vooroverlegrapport.



Figuur 1: Ligging plangebied

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 per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). 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 bouwaanvragen 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.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Nisse. In figuren 1 tot en met 3 is het plangebied weergegeven. Een deel van de kern Nisse is van rijkswege aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Nisse is één van de gaafste voorbeelden van dorpsaanleg voor dit deel van Zuid-Beveland en is daarnaast een kenmerkende variant van de op de Zeeuwse en Zuid-Hollandse eilanden gebruikelijke kerkringdorpen. In de kern is het kerkringdorp uitgebreid met een langwerpige, met gras en bomen beplante dorpsplein met daarin een zogenaamde vaete, een openbare drink- en brandput. Ten zuiden van de dorpskern ligt het voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de oudste Bevelandse nederzettingen typerende voormalige kasteelterrein met vliedberg of werf. De historisch ruimtelijke structuur van de dorpskern is door latere ontwikkelingen niet noemenswaardig beïnvloed en de visuele relatie met het omringende landelijke gebied is in belangrijke mate behouden gebleven. Om de bijzondere waarden van het beschermd dorpsgezicht te beschermen is een adequate bestemmingsregeling noodzakelijk.

Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De bestemmingsplannen:

Bebouwde kom Nisse	vastgesteld	28-10-1969	goedgekeurd	17-03-1970
Buitengebied	vastgesteld	09-06-1980	goedgekeurd	27-10-1981
Nisse, gedeelte Diaconielaan	vastgesteld	05-08-1986	goedgekeurd	09-12-1986
Beschermd dorpsgezicht Nisse	vastgesteld	01-03-1988	goedgekeurd	12-07-1988
Nisse, gedeelte Vernovenhoek	vastgesteld	08-05-1990	goedgekeurd	25-09-1990
Landelijk gebied	vastgesteld	05-02-1998	goedgekeurd	22-09-1998
Borsels Buiten	vastgesteld	26-06-2007	goedgekeurd	05-02-2008



Figuur 2: Luchtfoto

worden middels het voorliggende plan herzien. Daarmee 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.

Conserverend bestemmingsplan

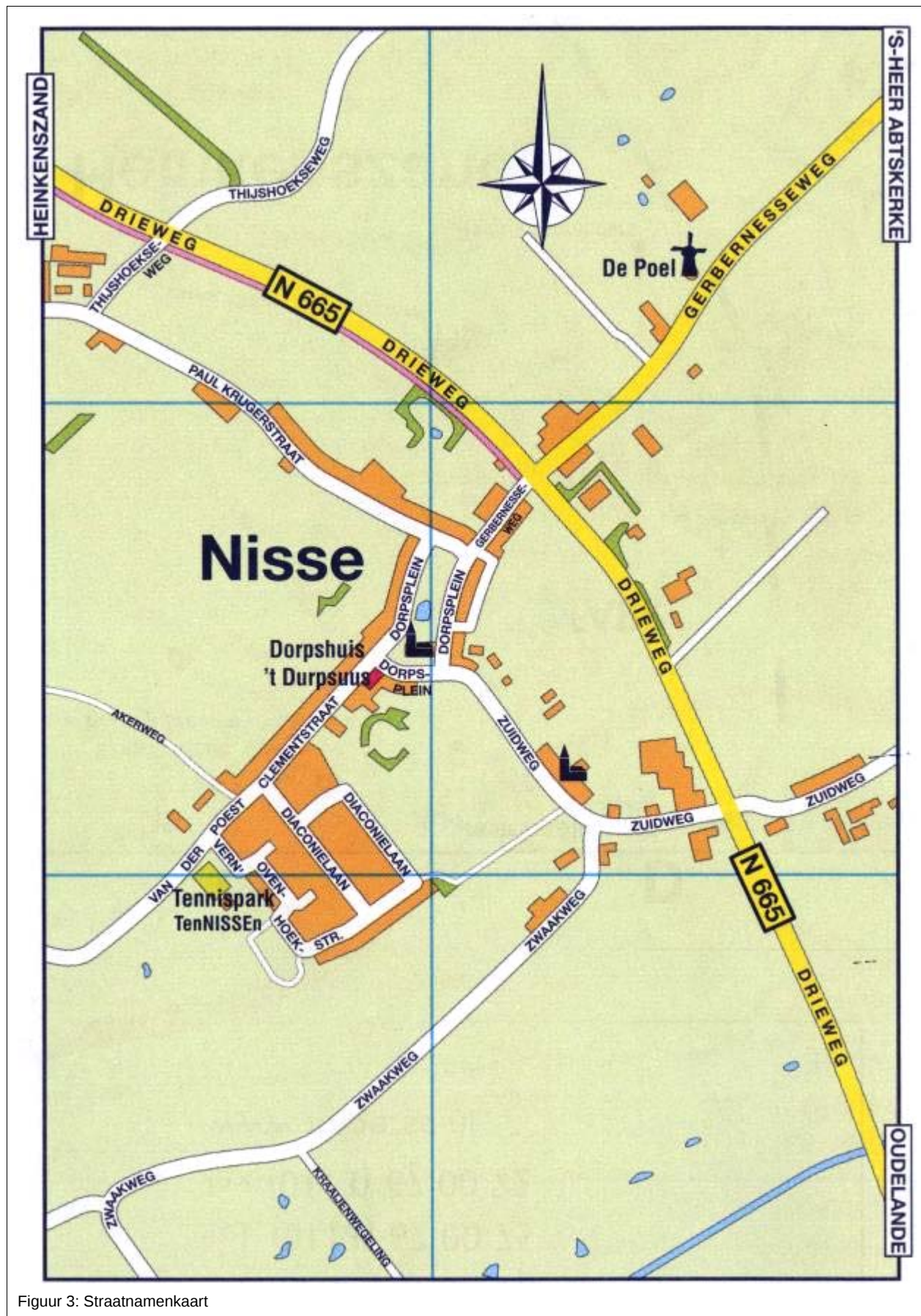
Het onderhavige bestemmingsplan is opgezet als een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen juridische basis biedt voor het realiseren van nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen. Wel is in de toelichting beschreven op welke locaties in Nisse nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Als een verzoek wordt ingediend voor een nieuwe ontwikkeling zal hiervoor een separate planologisch juridische procedure worden doorlopen. In deze procedure zal de beoogde ontwikkeling worden getoetst op relevante ruimtelijke en milieuaspecten.

Bij een conserverend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd (zoals onder andere archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

Voor dit bestemmingsplan zijn dan ook geen sectorale onderzoeken uitgevoerd en hebben evenmin nadere planologische afwegingen plaatsgevonden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld.

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 Nisse wenselijk 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. In de hoofdstukken 7 en 8 komen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde. Tot slot is in hoofdstuk 9 de gewijzigde vaststelling opgenomen.



Figuur 3: Straatnamenkaart

2 BELEIDSKADERS

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

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte 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 ruimtevragende 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.

In het zuidwesten van Zeeland is de ontstaansgeschiedenis van het landschap goed herkenbaar aan de ligging van de dijken. Het dijkpatroon geeft het eeuwenlange proces van landaanwinning weer, maar laat ook de geschiedenis van het landverlies zien. De vroeger voor heel Zeeland typerende verkaveling is het best bewaard gebleven in de Zak van Zuid-Beveland. Het rijksbeleid richt zich ten aanzien van de groene ruimte op borging en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Zak van Zuid-Beveland is, als onderdeel van zuidwest Zeeland, aangewezen als Nationaal Landschap. Nisse is dan ook een kern gelegen in het Nationaal Landschap.

Nationale landschappen zijn landschappen met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Natuur gekoppeld aan landschap en cultuurhistorie is één van de belangrijke aandachtspunten. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal en economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

- een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- een polderpatroon;
- kreekrestanten.

Zoals genoemd is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Dit houdt in dat mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt er binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei, dat wil zeggen migratiesaldo nul, en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van kwaliteiten van deze landschappen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, 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.

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan 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 mag 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 Nisse 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.

Nisse is aangeduid als een woonkern in een Nationaal Landschap. In deze kernen is de woonfunctie leidend. Deze dient behouden en versterkt te worden. Het algemene woningbouwbeleid van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding) biedt voor het versterken van de woonfunctie voldoende waarborgen.

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.

Uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept Nationale Landschappen, wat inhoudt het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. De ontwikkeling dient aan

te sluiten bij de aard en schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied. De benadering valt uiteen in drie punten:

- de kernkwaliteiten van het nationale landschap dienen te worden versterkt;
- gemeenten dienen uit te gaan van een reële woningbouwplanning, conform de kaders van het Omgevingsplan;
- aanpak en ontwikkelingen dienen goed te worden gemonitord.

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. Met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik is bepaald dat om voldoende aandacht te genereren voor het bestaand bebouwd gebied, de gemeenten de taakstelling hebben om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand gebouwde gebied te realiseren middels inbreiding. Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie, dus 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. Door te sturen op inbreiding wordt het bestaand bebouwd gebied beter benut waardoor zorgvuldig gebruik van de ruimte wordt ondersteund.

Op de groei (Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland in visie en planvorming voor drie dorpen in Zuid-Beveland)

In aansluiting op het provinciale volkshuisvestingsbeleid voert de gemeente Borsele een beleid dat in dorpen woningbouw wordt gerealiseerd op basis van natuurlijke groei. Voor de meeste dorpen binnen de gemeente betekent dit een zeer beperkte groei van enkele woningen over een periode van meerdere jaren. Provincie en gemeente willen dat dorpen op een organische wijze groeien, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kwaliteiten van de veelal karakteristieke dorpen en de bijzondere kwaliteiten van het omringende landschap.

De gemeente Borsele heeft het kwaliteitsteam Zeeland gevraagd om een advies op te stellen voor de visie- en planvorming over uitbreidingsopgaven bij de dorpen Baarland, Nisse en 's Heer Abtskerke. Dit advies is in het najaar van 2008 opgesteld en gaat in op het Omgevingsplan, het beleid rondom Nationaal Landschap, het principe van organisch groeien en het woningbouwbeleid van de gemeente.

De kern Nisse heeft een aantal groei potenties. De groeipotenties omvatten twee bestaande bedrijfsgebouwen, een boerderij op de splitsing Akerweg en de Van der Poest-Clementstraat en een opslagloods aan de Zwaakweg, (locaties A en B) aan de respectievelijk west- en zuidoost zijde van het dorp, komen in aanmerking voor sanering. Op beide terreinen komt dan ruimte voor de realisering van een beperkt aantal wooneenheden, waarbij de footprint en de stedenbouwkundige contour van de bestaande gebouwen gehandhaafd kunnen worden. Aan de Van der Poest-Clementstraat is een beperkte voortzetting van het bebouwingslint in aansluiting op de boerderij aanvaardbaar. Met dit kleine aantal nieuwe woningen zou de concrete korte termijn behoefte aan nieuwbouw in het dorp vervuld zijn, zonder dat van werkelijke uitbreiding sprake is. (De ontwikkeling aan de Van der Poest-Clementstraat is reeds in een bestemmingsplan opgenomen.) Op wat langere termijn zou uitbreidingsruimte gevonden kunnen worden langs de westelijke en oostelijke lintbebouwing (respectievelijk de Paul Kruger-

straat en de Zwaakweg). Het gaat dan niet om aan elkaar gekoppelde bebouwing, maar juist puntsgewijs dus met veel lege ruimte ertussen, zodat erfbebouwing beperkt kan worden en de zichtlijnen zorgvuldig open worden gehouden.

Een aantal terreinen rondom de oude kern van het dorp komen juist niet in aanmerking voor verdere bebouwing. Het gaat hierbij om de achterzijde van de Van der Poest-Clementstraat, het akkerland tussen de Zuidweg en de Drieweg, de locatie van het voormalige slot tussen de Diaconielaan en de nieuwe wijk en de achterzijde van de Zuidweg, in noordelijke richting 's Heer Abtskerke. Al deze locaties zijn kenmerkend voor het dorpsgezicht van Nisse, haar identiteit en haar interne samenhang en de vloeiende overgang tussen dorp en omringend landschap.

Op langere termijn kan erfbebouwing gestart worden op een enkele locatie op enige afstand van het dorp en op de terreinen van vrijkomende boerderijen langs de uitvalswegen. Ook kan gedacht worden aan een kleinschalige invulling, op basis van de traditionele erfbebouwing, op het terrein en in de directe omgeving van de huidige manege, aansluitend op het natuurgebied. Wat betreft aanleg en beplanting zou dit terrein reeds kunnen worden voorbereid op toekomstige bebouwing. Dit om te voorkomen dat nieuwbouw daar op termijn als een nieuw, losstaand complex beschouwd wordt, zoals bij de vorige uitbreiding het geval was.

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.

Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin Nisse 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. Nisse maakt geen onderdeel uit van een van deze ontwikkelingszones.

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 "werkdocument" bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

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

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

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. 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 "Kern Nisse 2010" is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- In de ontwikkeling van Nisse wordt uitgegaan van het behouden van het beschermd dorpsgezicht;
- Het hart van Nisse ligt aan de zuidzijde van het Dorpsplein. Er wordt ingezet op het handhaven van het huidige voorzieningenniveau en waar mogelijk te versterken;
- De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het Dorpsplein en/of de toeloopstraten van de kerkkring;
- In de (beperkte) ontwikkeling van woningbouw ligt de nadruk volgorde op inbreiden en herstructureren en het aanvullen van lintbebouwing;

- Bij realisatie van woningbouw worden karakteristieke doorzichten en bebouwingsstructuren behouden.

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.

In het streefbeeld 2010 voor Nisse is de Gerbernesseweg aangewezen als verzamelstraat, waarvoor een 30 km/uur-regime geldt. De overige straten zijn verblijfsstraten. Inmiddels is de gehele bebouwde kom van Nisse aangewezen als een 30 km-zone.

Groenstructuurplan Nisse

De centrale doelstelling van het groenstructuurplan voor Nisse 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 Nisse 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 volgende wordt ingegaan op de hoofdgroenstructuur in zoverre zij deel uitmaakt van het plangebied.

Als grote groengebieden in Nisse kunnen worden aangemerkt: het Dorpsplein, het kasteelterrein, de sport- en recreatievelden aan de zuidzijde van het dorp en de omgeving van de basisschool aan de Diaconielaan. Doorgaande beplantingen van de eerste of tweede orde zijn niet aanwezig.

Woonvisie Borsele met planningslijst woningbouw 2008-2018

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 de 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 bevolkingssamenstelling en het inkomensniveau.

Voor de kern Nisse is in de planningslijst woningbouw 2008-2018 voorzien om in totaal 26 nieuwe woningen te bouwen.

Welstandsnota Borsele (2004)

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.

Vanwege de bijzondere ruimtelijke kwaliteit is een groot deel van het historisch gebied van Nisse van rijkswege aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het dorp heeft een groen karakter dat met name wordt bepaald door het groen ingerichte Dorpsplein met vaete, de voormalige kasteeltuin met vliedberg (aan de Zuidweg) én de grote verwevenheid met het landelijk gebied. Met betrekking tot de gebiedgerichte criteria is het gebied langs het Dorpsplein, de Paul Krugerstraat, de Gerbernesseweg, de Zuidweg en een gedeelte van de Van der Poest Clementstraat aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Alle bouwplannen dienen een hoog kwaliteitsniveau te kennen. Het overige gebied is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden om "ongelukken" te voorkomen.

Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele (1999)

Mobiel bellen heeft versneld zijn intrede gedaan in de samenleving. Om het mobiele telefoonverkeer mogelijk te maken, moet 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:

- sitesharing: 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 aan 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

De gemeente acht beroeps-, bedrijfs- en detailhandelsactiviteiten 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.

Gemeentelijk monumentenbeleid

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, heeft de gemeente Borsele monumentenbeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de "Monumentenverordening". Daarbij worden twee categorieën "monumenten" onder-

scheiden: de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de "Monumentenwet 1988". De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoed middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

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 ordeningsproces.

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

Detailhandelsvisie

De dorpen Heinkenszand en 's-Gravenpolder worden in de detailhandelsvisie aangeduid als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente Borsele. Ze worden gepositioneerd als centra met combinatie van recreatief winkelaanbod en boodschappen-aanbod. De detailhandel in Ovezande voorziet in een lokale behoefte.

In veel kernen in de gemeente Borsele, waaronder Nisse, is het draagvlak te klein voor basisvoorzieningen. Aan te bevelen voor deze kernen is om in samenwerking met ondernemers, R&B wonen en de gemeente, waar mogelijk alternatieven te bekijken. Op deze wijze kunnen de kernen mogelijk in aanmerking komen voor een detailhandelsconcept waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen of appartementen.

In de kernen waar sinds enkele jaren geen of beperkt voorzieningen aanwezig zijn zal het haast onmogelijk blijken om de detailhandelsfunctie terug te doen keren. Mocht een initiatiefnemer toch per se in een van deze dorpen willen starten dan biedt de ontheftingsmogelijkheid "beroep aan huis" daartoe mogelijkheden wanneer men geen groter bedrijfsploeroppervlak hanteert dan 40 m² met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Initiatieven met een grotere omvang zullen in eerste instantie geadviseerd kunnen worden vestigingsmogelijkheden in Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande te onderzoeken.

Lokale nota wonen, zorg en welzijn (april 2004)

Uitgangspunt voor de bouw van zorgwoningen en seniorenwoningen is de gemeentelijke Nota wonen, zorg en welzijn van de gemeente Borsele, die 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 Zee-

land 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. De kern Nisse komt niet in aanmerking voor de bouw van zorgwoningen.

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. Dus bestemmingsplannen zijn 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. 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

Het onderhavige bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe woningen, niet mogelijk. Wel is in de toelichting van dit bestemmingsplan aandacht besteed aan mogelijke ontwikkelingslocaties.

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 voor potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties in Nisse onderzocht of bebouwing ruimtelijk acceptabel is. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpse, open en groene karakter. Eventuele ontwikkeling van deze locaties past binnen het provinciale beleidsdoel om 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied plaats te laten vinden.

Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Nisse is erop 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 politie-

ke 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 Nisse:

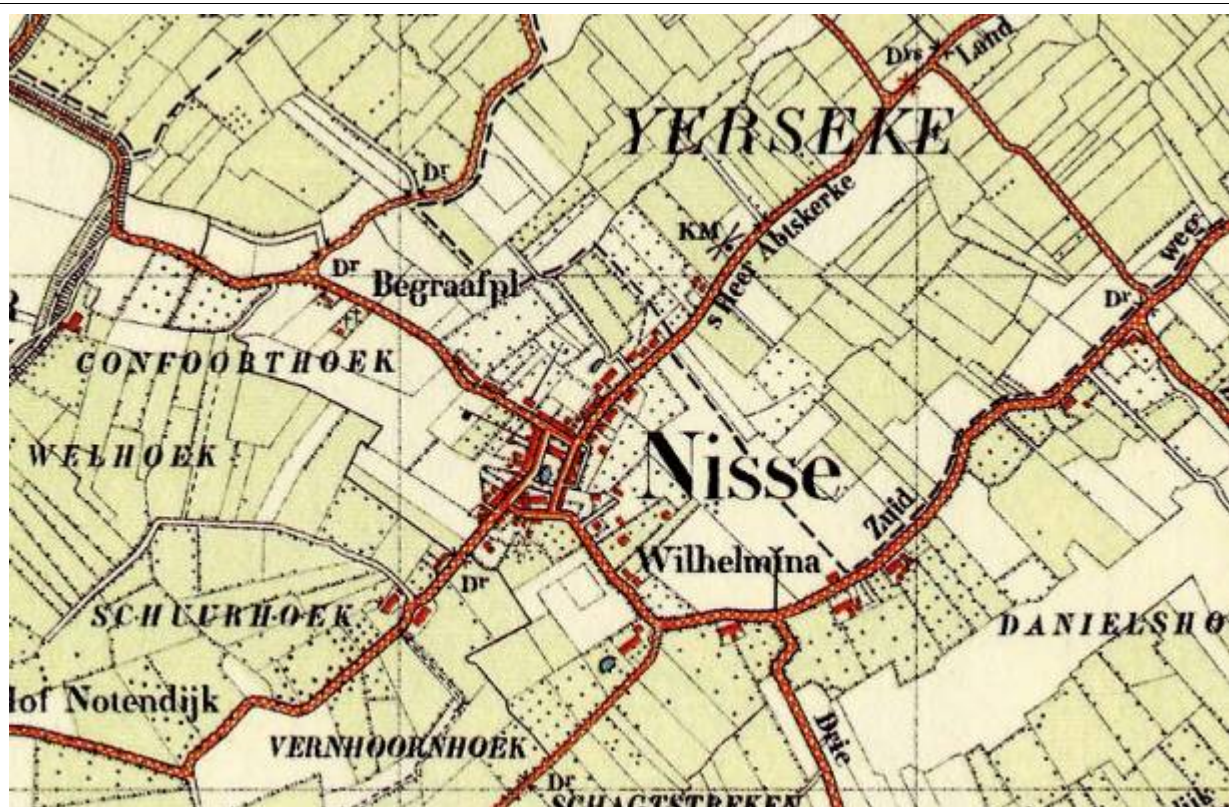
- seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- waardevolle elementen, zoals archeologisch en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien;

2.5 Conclusies

Het bestemmingsplan "Kern Nisse 2010" is een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd.



Figuur 5: Oude ansichtkaart, omstreeks 1910



Figuur 6: Historische kaart (1914, Bron: Historische Atlas Zeeland, 1989)

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 wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Nisse, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

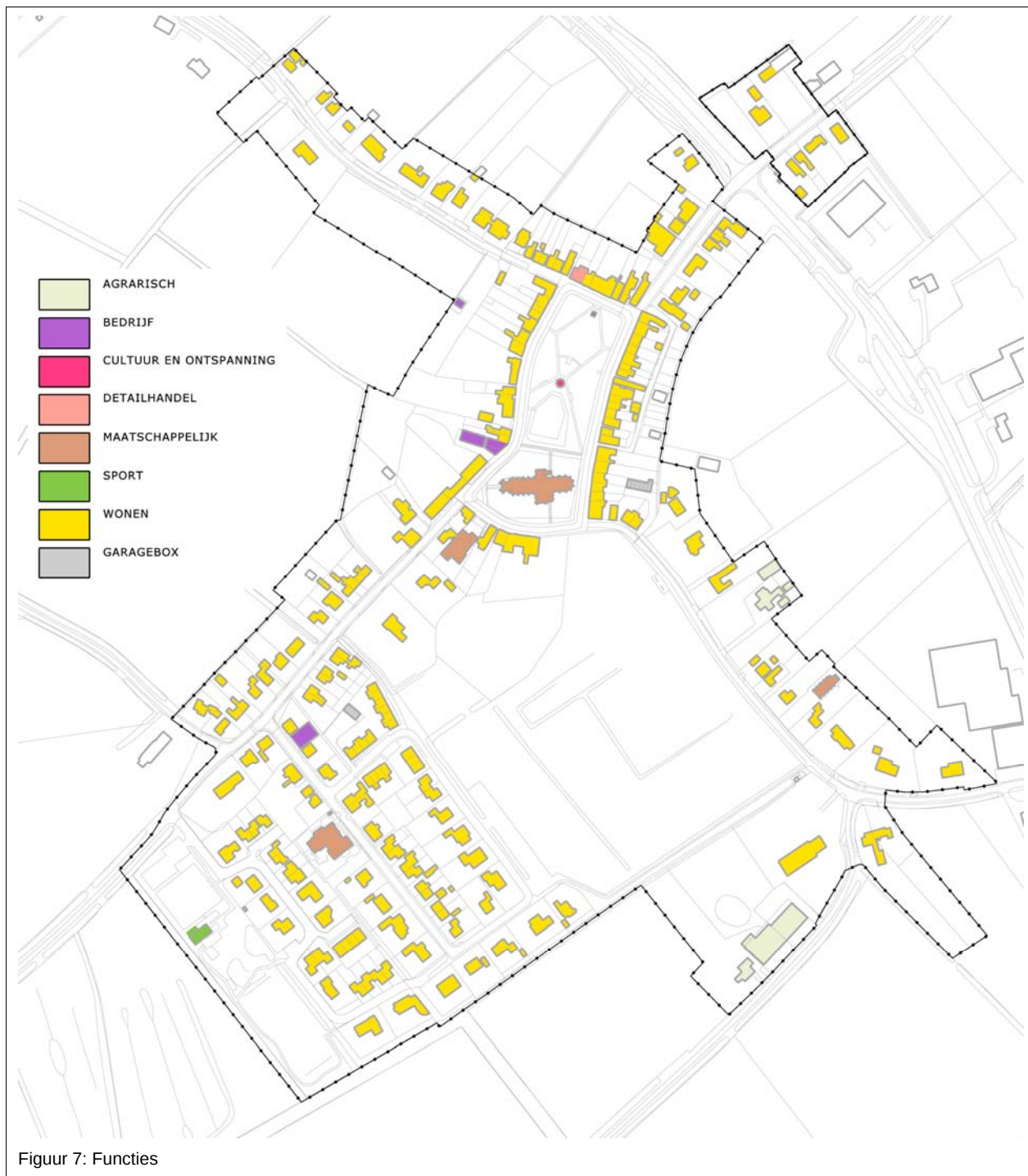
3.1 Historie

De eerste keer dat Nisse in de schriftelijke bronnen voorkomt, is in een oorkonde van rond 1200. Nisse werd in deze periode “Gebersnisse” genoemd. Ook is een oude naam “Gervarsnisse” bekend. De naam is afgeleid van een uitstekend stuk schor (“nisse” of “nisse”); men sprak over het algemeen over “Ter Nisse”.

Nisse lag aanvankelijk direct aan het water. Op de schorgronden werd een dijk aangelegd, die op enkele plaatsen nog in het landschap is terug te vinden. Deze liep via de Akerweg, een stuk van de Van der Poest Clementstraat, de Zuidweg en de Palmboomseweg. Later kwam de dijk dichterbij het Zwake te liggen en werd de hele landtong bedijkt.

Er stond in Nisse al vroeg een kasteel en een kapel. Nisse was reeds kort voor 1196 een parochie, met St. Hubertus als patroon. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat Nisse uit afzonderlijke huisterpen heeft bestaan, die aaneengroeiden of werden samengevoegd tot een soort dorpsterp. De kerkring in het centrum van de nederzetting werd verhoogd met de grond, die vrijkwam door uitgraving van een, nu verdwenen, gracht rond de kerk. De bebouwing breidde zich uit langs de twee naar het noorden lopende uitvalswegen. Het rechthoekige dorpsplein van Nisse is daardoor een afwijkend ringdorp. Daardoor staat in Nisse nu de kerk op het zuidelijk deel van het plein, terwijl het noordelijk deel een “vaete” heeft: een brandput en zoetwaterreservoir voor mens en dier.

De kerktoeren, het oudste deel van het gebouw, stamt uit de 14^e eeuw. In de loop van de tijd heeft men de rest van het kerkgebouw vergroot. Veel groei zat er in de latere eeuwen niet in het ruim opgezette kerkdorp, doordat alleen de hoger gelegen kreekruggronden voor de akkerbouw geschikt waren. Het aantal huizen bleef daarom gedurende lange tijd ongeveer gelijk. Het grootste bevolkingsaantal had Nisse in 1945: 742 inwoners.



3.2 Functionele opbouw van het gebied

De kern Nisse kan getypeerd worden als een kern met een zeer lage ruimtelijke dynamiek. In Nisse wordt overwegend gewoond in een rustig, landelijk en dorps woonmilieu. Binnen de kern zijn beperkte maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Er zijn geen commerciële voorzieningen, anders dan een winkel van de zorgstichting Het Gors (dagbesteding voor gehandicapten). Op het Dorpsplein ligt de Mariakerk. Verder is aan het Dorpsplein het dorpshuis gevestigd en een pand in gebruik als opslag.

Aan de Diaconielaan is een basisschool gelegen. Tegenover deze school bevindt zich een speelterrein. Aan de rand van het woongebied, aan de zuidzijde van Nisse, is een groter speelterrein gelegen, alsmede de tennisbanen. Aan de randen van de kern vindt nog enige agrarische bedrijvigheid plaats. In figuur 7 is de functionele opbouw van het dorp weergegeven.

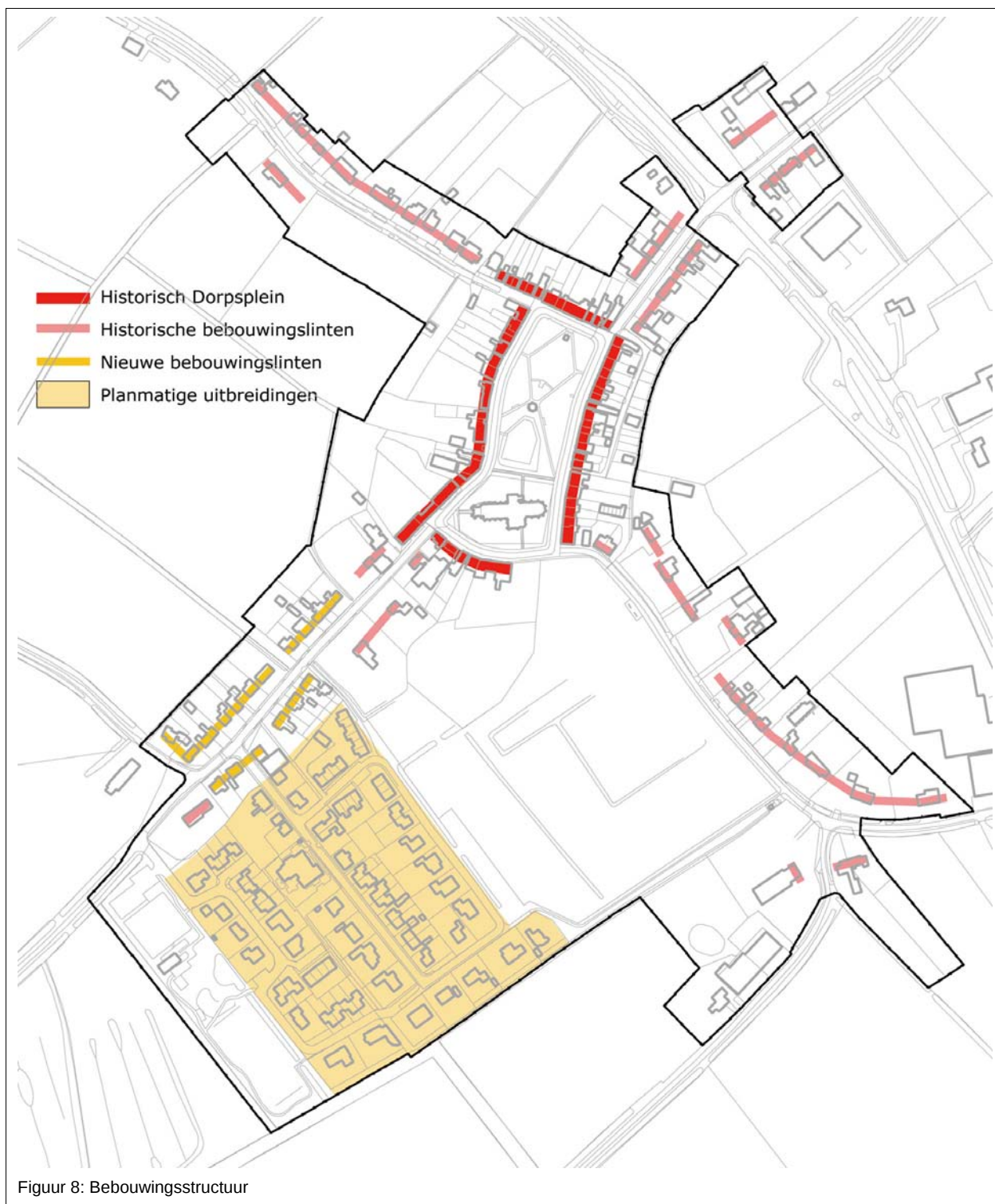
3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

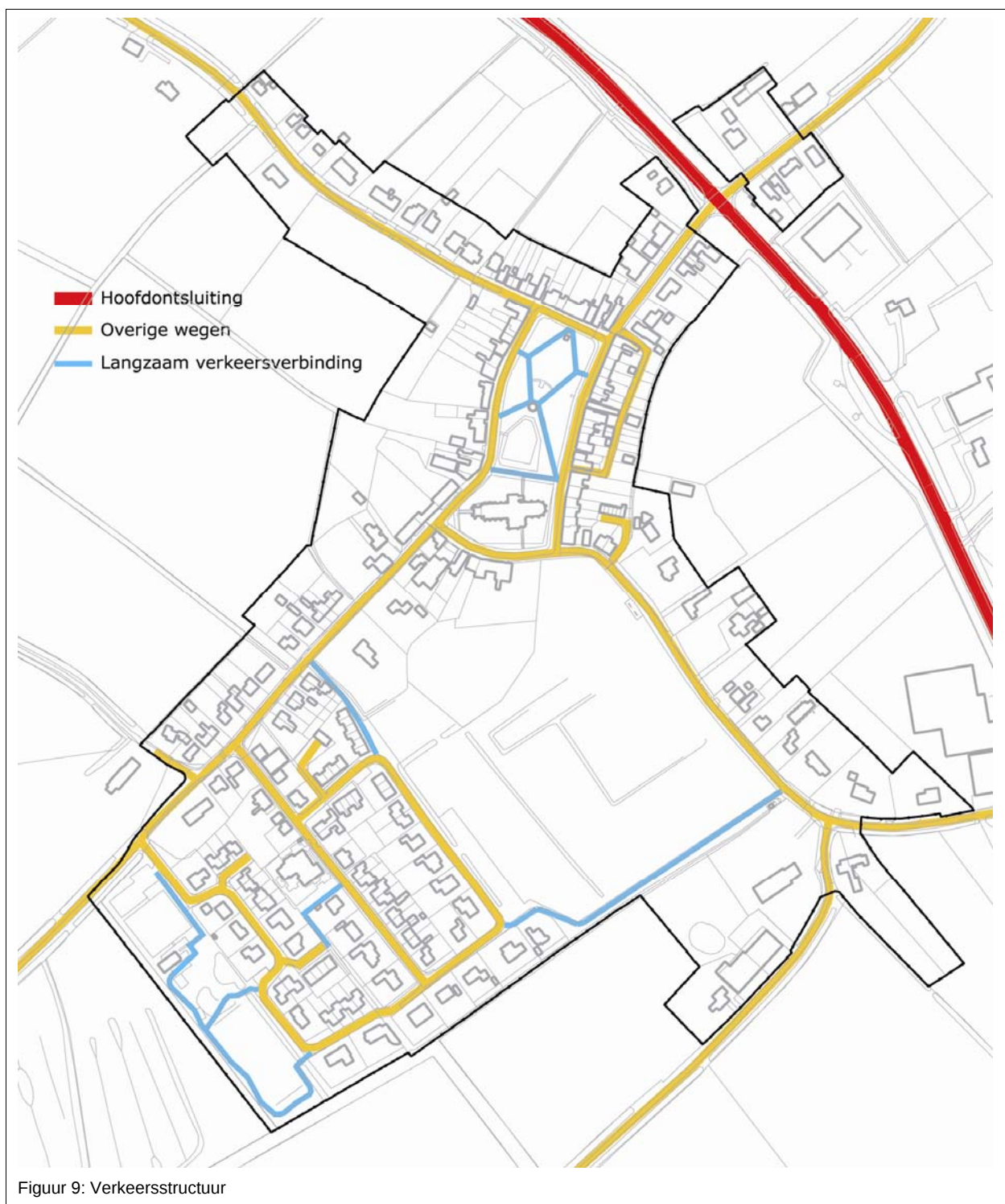
Bebouwingsstructuur

Het oudste deel van het dorp, het Dorpsplein, heeft het patroon van een ringdorp met als bijzonderheid dat al snel in de ontwikkeling van Nisse de ring, aan de kant van de vaete, is uitgebreid met een pleinachtige ruimte. Deze relatief grote, groen ingerichte ruimte wordt begrensd door kleinschalige, individueel vormgegeven, aaneengesloten bebouwing. De gebouwen staan daarbij alle (vrijwel) direct aan het plein. Ook zijn er geveltuintjes en (natuurstenen) stoepen aanwezig.

Vanaf de hoeken van het Dorpsplein loopt, op de van nature hoger gelegen delen (kreekruggen), een viertal (historische) dorpslinten: de Paul Krugerstraat, de Gerbernesseweg, de Zuidweg en de Van der Poest Clementstraat. Het bebouwingsbeeld aan deze in-/uitvalswegen is meer open en gevarieerd dan in de historische kern, maar is eveneens kleinschalig en individueel vormgegeven. Overigens wijkt een groot deel van de Van der Poest Clementstraat, omdat de bebouwing later tot ontwikkeling is gekomen, af van dit beeld. Het betreffende straatdeel is, tezamen met een gedeelte van de Diaconielaan, getypeerd als nieuw dorpslint.

Na de nieuwe dorpslinten is vanaf de jaren '70 de woonwijk Vernovenhoekstraat-Diaconielaan ontwikkeld. Rondom de bovengenoemde straten zijn vrijstaande, geschakelde en rijwoningen gerealiseerd. De woonwijk ligt ruimtelijk los van de historische dorpskern, waarmee de stedenbouwkundige structuur van de uitbreidingswijk geen nader aandachtspunt is voor de ontwikkeling van het dorp.







Figuur 10: Groenstructuur

Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van Nisse wordt gevormd door de Drieweg (Heinkenszand - 's-Gravenpolder), een doorgaande provinciale weg die vlak langs het dorp loopt. Vanaf de Drieweg is de gehele kern Nisse goed bereikbaar. Tussen de overige straten binnen Nisse is nauwelijks onderscheid te maken, het betreffen woonstraten. De verkeersstructuur is in figuur 9 weergegeven.

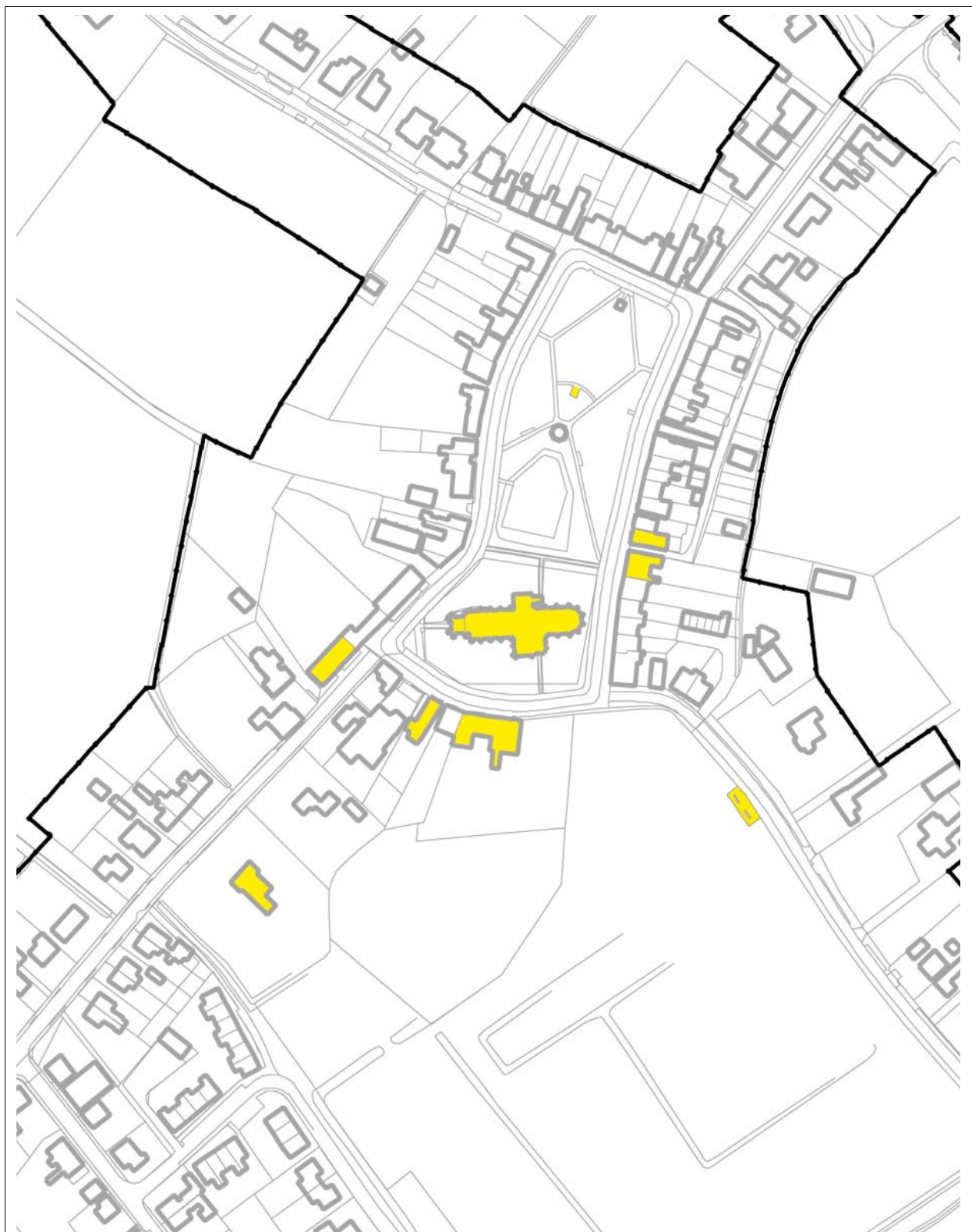
Binnen het plangebied zijn een aantal aparte langzaam verkeersroutes aanwezig. Het betreft onder andere een snelle verbinding van de woonwijk (Diaconielaan) richting de Zuidweg (en verderop Drieweg) en een verbinding van de woonwijk (Diaconielaan) richting de Van der Poest Clementstraat.

Openbare parkeergelegenheid is in het dorp met name in de vorm van langsparkeren aanwezig. Bij de tennisclub is een klein parkeerterrein aanwezig. In veel gevallen beschikken de woningen echter over garages, zodat in veel gevallen is voorzien in een oplossing voor parkeren op eigen terrein. Aan de Diaconielaan en langs de Zuidweg zijn enkele garageboxen gelegen.

Groenstructuur

Binnen Nisse zijn drie grote groenelementen aanwezig. Deze groenelementen, het Dorpsplein, het voormalige kasteelterrein en de recreatiezone aan de zuidzijde van de woonwijk Vernovenhoekstraat-Diaconielaan, zijn prominent aanwezig en drukken een belangrijke stempel op de kern. Het Dorpsplein en de recreatiezone en aan de zuidzijde van de woonwijk zijn openbaar toegankelijk. Het kasteelterrein daarentegen niet. Daarnaast is op veel plekken in het dorp de landelijke en agrarische invloedsfeer van het buitengebied waarneembaar. Dit komt door de relatief kleinschalige ruimtelijke opbouw van Nisse.

Centraal in het dorp is het Dorpsplein als voornaam openbaar element te herkennen. Er is sprake van een besloten beeld van het Dorpsplein, mede door de monumentale dubbele rij bomen in het gras. Deze kerkring bestaat uit een centraal gelegen kerk met groene ruimte, volwassen bomen, een oude vaete en een muziektent en dorpspomp. Daarnaast is het voormalige kasteelterrein, langs de Zuidweg, een belangrijk groenelement. Dit terrein is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol en herbergt waarschijnlijk ook archeologische waarden. Een deel van dit terrein is nog als kasteeltuin te herkennen, de rest is weiland. Ook is nog een vliedberg en een slotpoort aanwezig. Aan de zuidzijde van Nisse, aan de rand van de uitbreidingswijk, ligt het derde groenelement. Het betreft een groene zone met speelterreinen en ook de tennisbanen zijn hier gevestigd. Deze groene rand vormt de overgang tussen de woonwijk van Nisse en het kleinschalige heggenslandschap. In de uitbreidingswijk zijn ook een speeltuin en de omgeving van de basisschool als groene elementen in de wijk aan te merken. Langs de uitvalswegen Zuidweg en Paul Krügerstraat staan beeldbepalende bomen in particuliere tuinen. Langs de Van der Poest Clementstraat staat een monumentale boom (wilg) die de entree van het dorp markeert. Bij de oude toegangspoort van het voormalige "Slot ter Nisse" aan de Zuidweg staan twee markante bomen. De kasteelweide wordt aan de zijde van de Zuidweg begrensd door een stevige oude haag. Deze is belangrijk in de ruimtelijke beleving van de locatie. Voorts komen er binnen Nisse op diverse plaatsen beeldbepalende hagen voor. Deze hagen zijn terug te vinden langs



Figuur 11: Rijksmonumenten

het Dorpsplein, de Zuidweg, de Paul Krugerstraat en de Van der Poest-Clementstraat. Om deze heggen in stand te houden is er een beschermingsregel (aanlegvergunning) opgenomen in de regels. De heggen zijn opgenomen op de plankaart en voorzien van een speciale aanduiding. De groenstructuur is weergegeven in figuur 10.

3.4 Kwaliteiten en aandachtspunten

Anno 2010 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 Nisse kent een aantal bijzondere kwaliteiten. Het meest opvallend is de historische kwaliteit van het authentieke Dorpsplein met grote en karakteristieke kerk, vaete en muziektent. Daarnaast is de ruimtelijke opbouw van Nisse een gaaf voorbeeld van de variant van kerkringdorpen die in de streek voorkomen, met karakteristieke kleinschalige Zeeuwse bebouwing. De bebouwing in de kern heeft zich in het algemeen ontwikkeld binnen de historische schaal en verkaveling. Met uitzondering van de Maria-kerk kenmerkt zich het bebouwingsbeeld door kleinschaligheid en eenvoud van de architectuur. Vanwege de gaafheid van de kern, ervaart men sfeer als men zich in de kern bevindt.

Vanwege de bijzondere ruimtelijke kwaliteit is een groot deel van het historisch gebied van Nisse aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bij de bescherming van het dorpsgezicht Nisse ligt het accent op de gave historische relatie met het voormalige Hof der Nisse. Aan de noord-, oost- en westzijde is de begrenzing van het beschermde gebied gelegd op de overgang van de bebouwde erven aan het Dorpsplein naar het open buitengebied. Hoewel de relatie tussen de dorpskern en het omringende gebied uit een oogpunt van silhouetbescherming zeker van belang is, lijkt de betrekking van grote delen agrarisch gebied binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht niet het meest geëigende middel ter bescherming van dat belang. Eén uitzondering is gemaakt voor het vrij omvangrijke voormalige kasteelterrein daar dit reeds een beschermd (archeologisch) monument is en een bijzonder ruimtelijke en historische relatie met de dorpskern heeft, terwijl het dorpsgezicht over dit terrein gezien het meest markant is. Daarbij is inbegrepen het erf met monumentale boerderij op de hoek van de Zuidweg en de Zwaakweg, dat in het verleden tot het Hof der Nisse behoorde en dat ten opzichte van het open kasteelterrein een tegenpool vormt van de eigenlijke dorpskern.

Het dorp heeft een groen karakter dat met name wordt bepaald door het groen ingerichte Dorpsplein met vaete, de voormalige kasteeltuin met vliedberg (aan de Zuidweg) én de grote verwevenheid met het landelijk gebied. Markante/ beeldbepalende gebouwen in en nabij het dorp zijn de kerk op het Dorpsplein, de kerk aan de Zuidweg en de villa aan de Van der Poest Clementstraat nr. 7. Ook de boerderij op de hoek van de Zuidweg en de Zwaakweg en de molen "De Poel" aan de Gerbenesseweg zijn in dit kader noemenswaardig. De molen "De Poel" gelegen aan de Gerbenesseweg 21 ligt weliswaar buiten het plangebied maar heeft door de opvallende vormgeving en speci-

fieke locatie beeldbepalende functie in het landschap gekregen en is dus cultuurhistorisch waardevol. In de welstandsnota is de molen aangemerkt als Rijksmonument.

In de kern bevinden zich verschillende beschermde rijksmonumenten. Dit zijn:

- Dorpsplein 18
- Dorpsplein 19
- Dorpsplein 25
- Dorpsplein 27
- Dorpsplein 30
- Dorpsplein 49
- Van der Poest Clementstraat 7
- Dorpspomp
- Slotpoort, smeedijzeren hek met hardstenen posten en bakstenen vleugels

Een overzicht van deze monumenten is opgenomen in figuur 11.

Daarnaast is het Achterwegje in de kern Nisse een bijzondere kwaliteit die behoudenswaardig is. Van oudsher is een achterwegje een eerste aanzet tot uitbreiding van een dorp. In het geval van Nisse heeft deze uitbreiding nooit plaatsgevonden en is er verder geen bebouwing gerealiseerd, waardoor een vrijzicht vanuit het buitengebied op de kern Nisse is behouden. In het verleden is er door enkele bewoners aan het Dorpsplein geïnformeerd naar de bouw mogelijkheden van garages en schuurtjes. Medio mei-juni 2009 is er naar de stedenbouwkundige mogelijkheden gekeken om bijgebouwen toe te staan. Vanwege het bijzondere karakter van het Achterwegje dient de massa (hoogte, breedte en diepte) van een bijgebouw gereguleerd te worden zodat de openheid van het Achterwegje gewaarborgd blijft. Gelet op de smalle percelen aan het Achterwegje en de openheid die gewaarborgd dient te blijven tussen eventueel op te richten bijgebouwen, dient geconcludeerd te worden dat er te weinig ruimte over blijft op de verschillende percelen. Derhalve is er van af gezien op de percelen aan het Achterwegje een bebouwingsregeling op te nemen voor bijgebouwen.

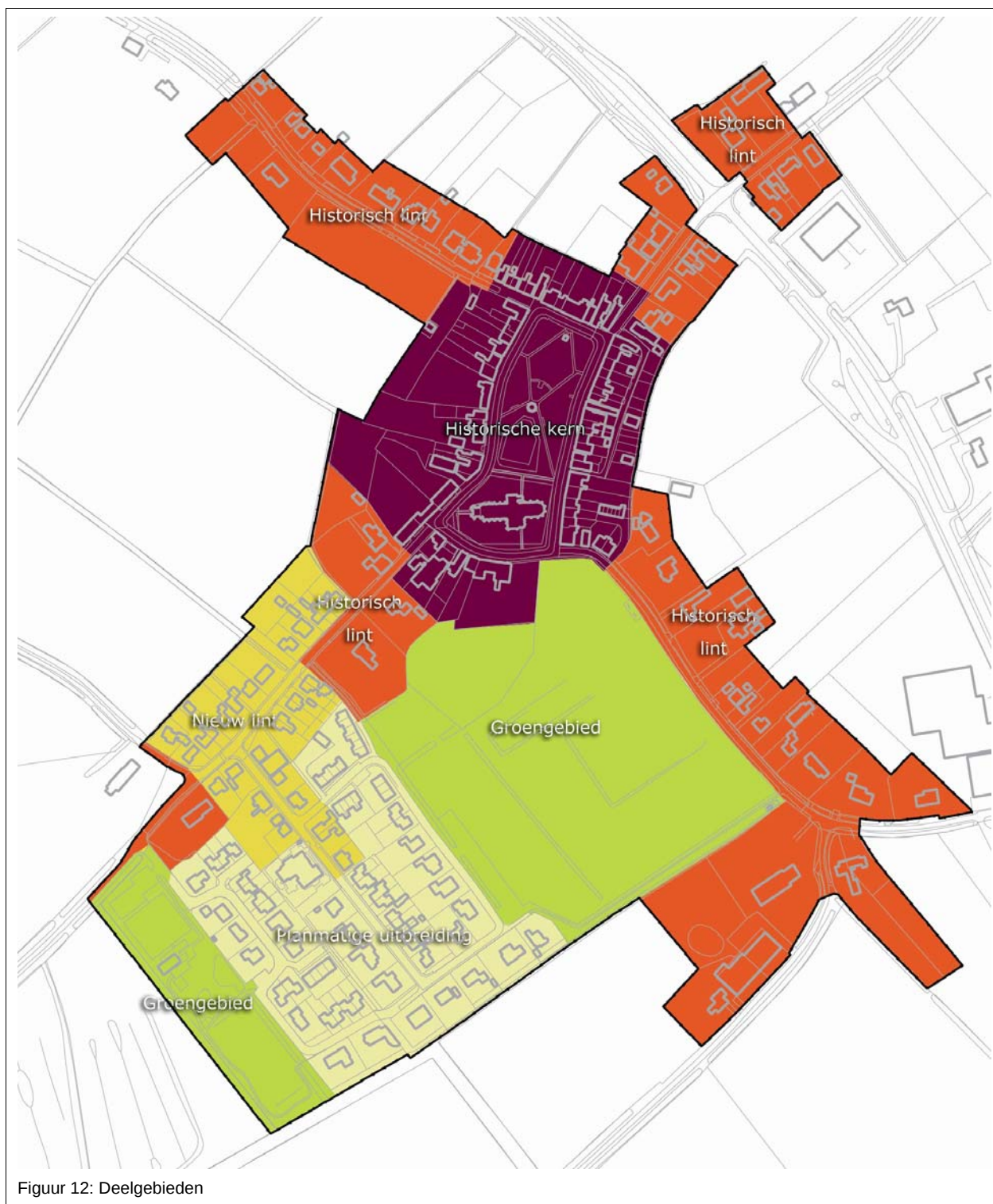
Een andere kenmerkende kwaliteit van Nisse is de invloed van het landelijk gebied in de dorpskern. Door de kleinschaligheid van het dorp is het landelijk gebied op korte afstand aanwezig/voelbaar. Hierdoor grenzen vele woningen in meer of mindere mate aan het buitengebied. Ook zijn er veel doorzichten naar het landschap aanwezig.

Aandachtspunten

Bedrijvigheid

Net buiten de kern Nisse zijn twee grootschalige bedrijven aanwezig, die niet goed passen bij het historische karakter van het dorp. Het betreft transportbedrijf Bosman & Zn. aan de Drieweg 7 en het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Zuidweg 23. Het bedrijf aan de Drieweg wordt vanaf diezelfde weg ontsloten, het bedrijf aan de Zuidweg wordt via de Zuidweg ontsloten. Het transportbedrijf wijkt, met enkele grote bedrijfsloodsen en een groot opslagterrein, qua maat en schaal sterk af van de bebouwingsstructuur in de rest van Nisse. Ook de bedrijfsgebouwen aan de Zuidweg wijken qua maat en schaal af van de bebouwingsstructuur in de rest van Nisse. De bedrijven liggen echter niet in de onmiddellijke nabijheid van de historische kern, waarmee geen sprake is van een groot, ruimtelijk ongewenst contrast.

Een ander bedrijf betreft v.o.f. Wim en Ceciel Koens, een zuivelhandel/rijdende winkel. Aan de Diaconielaan 1 is een opslagloods ten behoeve van dit bedrijf gevestigd. Deze loods is in de "nieuwbouw"wijk Vernovenhoek gelegen, hierdoor zorgt het bedrijf niet voor een ruimtelijk ongewenst contrast met de omgeving.



4 VISIE OP HET PLANGEBIED

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

4.1 Deelgebieden

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk. Bepalend voor de structuur van het dorp is zoals gezegd het historische Dorpsplein, met de historische bebouwingslinten. Het sterke stedenbouwkundige lintbebouwingspatroon is gebaseerd op de historische polderwegen en het kleinschalige karakter van Nisse. Deze structuur zorgt ervoor dat het landelijk gebied in het dorp doordringt. Binnen deze stedenbouwkundige structuur zijn desalniettemin een aantal deelgebieden te onderscheiden. Verwezen wordt naar figuur 12.

Historische dorpskern

De historische dorpskern van Nisse wordt gevormd door het Dorpsplein en de directe omgeving. Het Dorpsplein bestaat uit een relatief grote, (min of meer) rechthoekige openbare ruimte met daaromheen (vrijwel) aaneengesloten pleinwanden. Op het zuidelijk gedeelte van het plein staat, als solitair element, de monumentale kerk. Het gebied heeft, met de vaete, boom- en graspartijen, een zeer groen karakter. De panden aan het plein grenzen direct aan de openbare ruimte of kennen hoogstens een geveltuintje of een (natuurstenen) stoep.

Ten oosten van het Dorpsplein ligt een achterweg, die de achterpercelen van de aan deze zijde gesitueerde pleinbebouwing ontsluit. Aan de achterweg staan diverse zelfstandige garages en schuren.

Historische linten

Vanuit de hoeken van het plein loopt een viertal historische in-/uitvalswegen: de Paul Krugerstraat, de Gerbenesseweg, de Zuidweg en de Van der Poest Clementstraat. Deze historische structuur is ter plaatse van de Gerbenesseweg en de Zuidweg doorsneden door de Drieweg. Aan deze wegen (linten) is in de loop der eeuwen in meer of minder dichte mate bebouwing gerealiseerd. Het merendeel van de bebouwing aan de Van der Poest Clementstraat is relatief jong, dat wil zeggen in de decennia rond de Tweede Wereldoorlog tot ontwikkeling gekomen.

Het bebouwingsbeeld aan de historische linten is meer open dan in de dorpskern. Het merendeel van de lintbebouwing wordt gevormd door vrijstaande woningen. Voor de lintbebouwing is vrijwel steeds een meer of minder diepe voortuin/- erf aanwezig.

Nieuwe linten

Een gedeelte van de Van der Poest Clementstraat en een gedeelte van de Diaconielaan kunnen, ondanks de oude wegenstructuren, worden getypeerd als nieuw bebouwingslint. Deze dorpsdelen kennen een sterke afwisseling van traditionele woningen (Zeeuwse arbeiderswoningen, boerenbedoeninkjes, boerenhofsteden, etc., zoals ook



Figuur 13: Enkele panden in de historische dorpskern

aan de historische dorpslinten zijn te vinden) en van bebouwing van meer recente datum. Langs de Van der Poest Clementstraat staat de eerste seriematige bouw van het dorp. Het gaat om een aantal twee-onder-één-kapwoningen, waarvan de typologie is gebaseerd op die van de traditionele arbeiderswoning, en een rijtje sociale woningbouw.

Planmatige uitbreidingen

De planmatige uitbreidingen van Nisse, die vanaf de jaren '70 tot ontwikkeling zijn gekomen, liggen ruimtelijk los van de historische dorpskern. Het bebouwingsbeeld in het gebied is gemêleerd, zowel vrijstaande (met name gelegen aan de dorpsrand), twee-onder-één-kap- als aaneengesloten woningen komen ter plaatse voor.

Groengebieden

In het plangebied zijn twee grote groengebieden aangemerkt. Het eerste gebied betreft de voormalige kasteeltuin met vliedberg. Het tweede gebied betreft de tennisbanen en het speelterrein.

Het voormalige kasteelterrein beslaat een groot oppervlakte in verhouding tot de gehele dorpskern en vormt een vrij groot opvallend contrast door het open karakter ervan. Afgezien van de bebouwing aan de zuidzijde van het Dorpsplein en het deels met bomen begroeide noordelijk deel van het terrein is het gebied open. Doordat het terrein min of meer is ingesloten tussen de dorpskern, de planmatige uitbreidingen en de bebouwing langs de Zuidweg en Zwaakweg wordt het bijzondere karakter ervan enigszins benadrukt.

De tennisbanen en het speelterrein vormen de overgang tussen de planmatige uitbreidingen en het landelijk gebied.

4.2 Streefbeelden

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven. In figuur 13 zijn deze streefbeelden afgebeeld.

4.2.1 STREEFBEELD HISTORISCHE DORPSKERN

De historische dorpskern heeft, met de vaete, boom- en graspartijen, een zeer groen karakter. Het ruimtelijk karakter is ondanks de grote afmetingen van het dorpsplein en de bescheiden schaal van de omringende bebouwing, met uitzondering van de kerk, besloten en introvert door de sterke gerichtheid van de bebouwing op het plein enerzijds en door de profilering en inrichting van het Dorpsplein anderzijds. De bebouwing is individueel vormgegeven en de panden kennen doorgaans een eenvoudige hoofdvorm met een dwarskap.

In dit deelgebied worden binnen de planperiode geen grootschalige veranderingen of herstructureringen voorgestaan. Gezien de gaafheid van het historische Dorpsplein, het groene karakter en de kleinschaligheid van de bebouwing wordt behoud voorgestaan.

4.2.2 STREEFBEELD HISTORISCHE LINTEN

In de planperiode worden voor dit deelgebied geen grootschalige veranderingen verwacht. Het beleid is erop gericht de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven.

4.2.3 STREEFBEELD NIEUWE LINTEN

Het beleid voor dit deelgebied is erop gericht het landelijke karakter te behouden. Binnen dit deelgebied is geen inbreidingslocatie of herstructureringslocatie aangewezen.

4.2.4 STREEFBEELD PLANMATIGE UITBREIDING

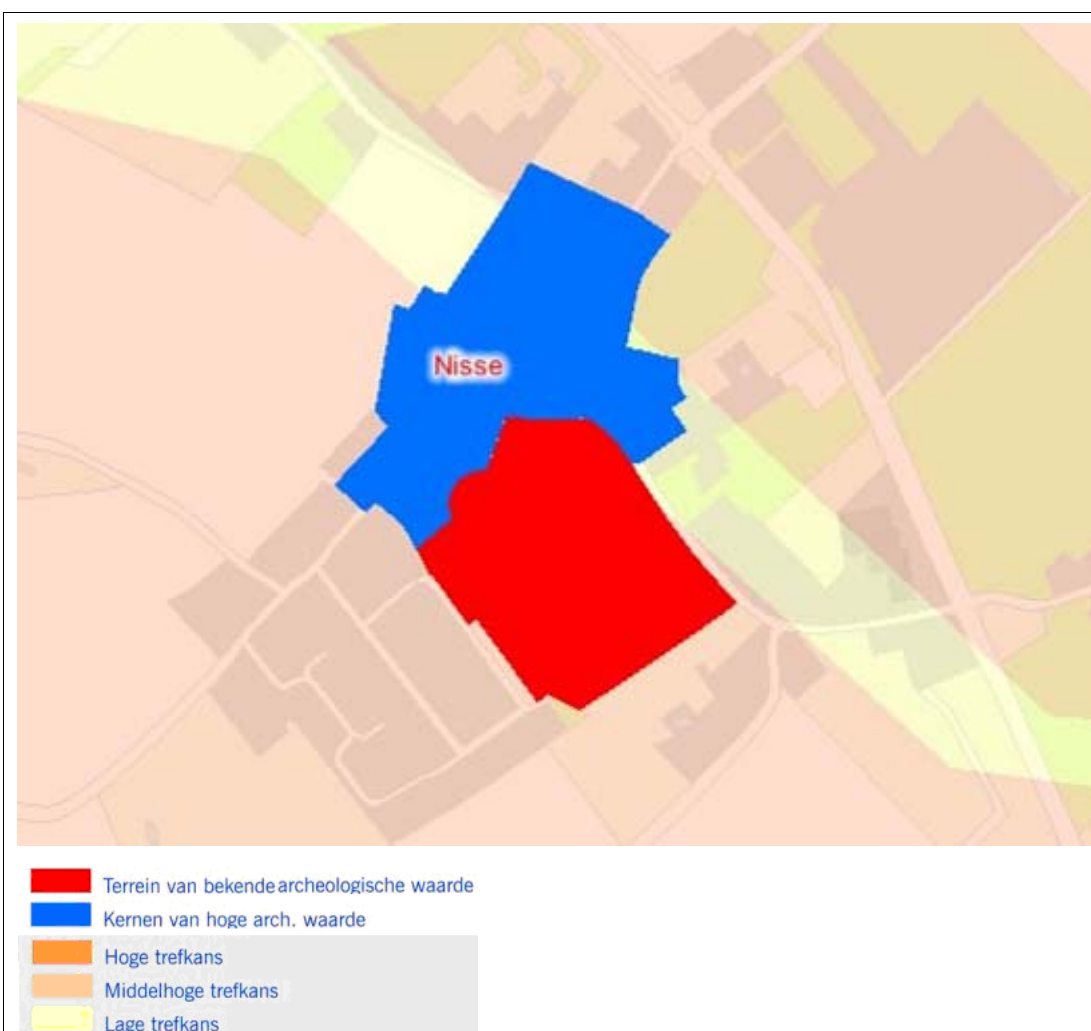
Het beleid voor dit deelgebied is erop gericht het landelijke karakter te behouden. Het deelgebied kenmerkt zich door een grotere rationaliteit. Binnen dit deelgebied is geen inbreidingslocatie of herstructureringslocatie aangewezen.

Naast de woonfunctie is ook een basisschool (met speelterrein) aanwezig in dit deelgebied. Het beleid is erop gericht de basisschool te behouden.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal waar nodig bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan voorziet niet in directe nieuwbouwmogelijkheden, derhalve is er in het kader van de totstandkoming van voorliggend plan geen bodemonderzoek uitgevoerd.



Figuur 14: Archeologie

5.2 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 middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde hoeven niet te worden onderzocht 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 is 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 van minder dan 30 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

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.

Op de AMK is in Nisse het Dorpsplein, het voormalige kasteelterrein en aangrenzende gronden aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologi-

sche waarden. In figuur 14 is de ligging van de bovengenoemde gebieden opgenomen. Het terrein van hoge archeologische waarde is op de plankaart aangeduid met de dubbelbestemming "Waarde-Archelogie". In de regels is een beschermende regeling opgenomen.

5.3 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 "dun zoet". Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoet bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheden De Poel en Maelstede. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in zuidoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatgangen uitgemalen op de Westerschelde. Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

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, herin 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 overstrooming 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

Nederland en ook Zeeland met het stroomgebied de Schelde moet voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en grondwater te bereiken. In het stroomgebiedsbeheersplan staan de doelen met betrekking tot de waterkwaliteit beschreven. De verbetering van de waterkwaliteit moet bereikt worden door:

- het terugdringen van de belasting van water met vervuilende stoffen door duurzaam te bouwen en duurzaam beheer. Het gebruik van koper, zink en lood moet beperkt worden;
- waterpartijen zo in te richten dat er voor het biologische leven in het water optimale leefomstandigheden ontstaan bijvoorbeeld door voldoende waterdiepte en natuurvriendelijke flauwe oevers.

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. De kaarten geven 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. Nisse ligt in een gebied dat minder geschikt tot minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa -1,5 tot + 2 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn geen tot beperkte mogelijkheden voor infiltratie. Er is weinig sprake van een matige tot sterke zettingsgevoeligheid. Een groot deel van 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 het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit tegen maatschappelijk zo laag mogelijke kosten. Daarnaast gelden de volgende subdoelstellingen:

- doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
- het vasthouden van regenwater en het stimuleren van waterbesparing;
- het voorkomen dat oppervlaktewater, grondwater en waterbodemonnodig worden verontreinigd.

Concept waterplan Borsele

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het concept waterplan Borsele.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

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	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien. Om wateroverlast vanuit waterlopen te voorkomen, wordt een bouwpeil van 1,3 m boven het hoogste streefpeil geadviseerd.
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	In het plangebied is bestaand open water van enige omvang aanwezig.
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 volgorde voor de wijzigingsbevoegdheden dient te worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater, 3. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. 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	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.

Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. 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 niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er 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 en 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 2009. 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.

5.4 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 dier- en plantensoorten 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 circa 4 km afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. Op circa 900 meter afstand ten westen van Nisse ligt een natuurgebied bij Sinoutskerke dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Verder ligt het plangebied vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Nisse, gedeelte van der Poest Clementstraat, 2010" in de nabijheid van gebieden die deel zullen gaan uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omdat een gedeelte van het plangebied behorende bij het plan "Nisse, gedeelte van der Poest Clementstraat, 2010" door de provincie wordt aangewezen als EHS. Deze nieuwe natuur zal worden ingericht als heggengebied.

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 dier- en plantensoorten 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 zijn gesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in 2 hokken, waar verschillende soorten zoogdieren, broedvogels, een korstmoss en een amfibie-soort zijn aangetroffen (peildatum 17 februari 2009). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, boomgaarden, enkele waterlopen en weidegebieden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er dier- en plantensoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

5.5 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" (2009) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Milieuhinderlijke instelling	Adres	Aan te houden afstand tot milieugevoelige bestemming
Kerkgebouw	Dorpsplein 49 Zuidweg 15	30 m
Dorpshuis	Dorpsplein 28	30 m
Tennisclub	Vernovenhoekstraat	50 m
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	Zwaakweg 4 Zuidweg 7 Zuidweg 23	30 m
Opslag	Dorpsplein naast 33	30 m
Opslag, v.o.f. Wim en Ceciel Koens	Diaconielaan 1	10 m

Alle voorkomende bedrijven vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Basiszoneringlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten met uitzondering van de tennisbaan, dit heeft een categorie 3.1. De milieucategorieën 1 en 2 behelzen activiteiten die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Zoals aangegeven valt de tennisbaan in milieucategorie 3. Deze bedrijven/activiteiten worden op grond van de systematiek in de basiszoneringlijst als niet passend in een woonomgeving geacht. De tennisbaan betreft een bestaande activiteit binnen de kern Nisse. Uitbreiding van deze activiteit wordt niet binnen de planperiode voorzien.

Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en/of industrielawaaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Toetsing aan de Wgh is derhalve niet aan de orde.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit betreft een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen. 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 wordt overschreden conform het besluit "Niet in Betekenende Mate"

(NIBM). 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.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit. 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.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een "goede ruimtelijke ordening" geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan "Kern Nisse 2010" een beheersplan is. Ook bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal waarschijnlijk geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk zijn, aangezien de beoogde ontwikkelingen dusdanig kleinschalig van omvang zijn dat zij "Niet in Betekenende Mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit. In het kader van de wijzigingsprocedures zal dit nader in beeld worden gebracht.

5.8 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 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 of nabij het plangebied aanwezig.

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 kampeertreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

5.9 Overige belemmeringen

5.9.1 KABELS EN LEIDINGEN

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

5.9.2 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 het bestemmingsplan Borsels Buiten 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.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Kern Nisse 2010” 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 speciaal op Nisse toegespitste bestemmingsregeling, kaartbeeld en uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

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 Nisse 2010” bestaat uit één kaartblad en één bijlage bestaande uit geveltekeningen.

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. BESTEMMINGSGEELLS

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische activiteiten zijn conform de bestaande situatie bestemd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen zijn op de kaart opgenomen. De goot- en/of bouw- hoogten voor de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de woning zijn in de regels opgenomen.

Bedrijf (artikel 4)

Bestaande bedrijfsactiviteiten zijn positief bestemd. Dit betreft opslag naast Dorpsplein 33 en de nutsvoorziening achter het perceel Dorpsplein 38. Op de kaart zijn deze locatie(s) met een aanduiding weergegeven. Om af te wijken van de verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen.

Cultuur en Ontspanning (artikel 5)

Binnen de bestemming zijn voorzieningen, gericht op het ontspannen en het vermaken van mensen toegelaten.

Detailhandel (artikel 6)

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 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 hoofdgebouwen en voor verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen.

Groen (artikel 7)

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.

Maatschappelijk (artikel 8)

Het dorpshuis, de kerken en de school zijn bestemd tot "Maatschappelijk". Ter plaatse van het dorpshuis is daarnaast nog een aanduiding "feestzaal" opgenomen 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 regels 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.

Recreatie (artikel 9)

De speelvoorzieningen aan de Vernovenhoekstraat en Diaconielaan zijn positief bestemd met een aanduiding "speelvoorziening" in de bestemming "Recreatie". Op deze gronden mogen enkel bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden.

Sport (artikel 10)

De tennisvelden zijn bestemd voor "Sport" met de aanduiding "tennisbaan". Ter plaatse zijn alleen tennisbanen toegestaan. Er is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de hoogtematen voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Verkeer (artikel 11)

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 de garageboxen 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 12)

Primaire watergangen en beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot "Water". Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen (artikel 13)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende gebouwen: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Er wordt, door middel van (specifieke) bouwaanduidingen onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand, lint.

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 regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de goot- en de bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De hoofdregel voor de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 12 meter. Daarnaast zijn er enkele specifieke bouwaanduidingen opgenomen. De specifieke bouwaanduiding 'bouwdiepte' en 'bouwdiepte-1' geven een afwijkende regeling voor de bouwdiepte van de woning. Voorts is er een specifieke bouwaanduiding 'afwijkend bouwpeil' opgenomen om het kenmerkende hoogteverschil tussen het Dorpsplein en het lager gelegen gebied grenzend aan het buitengebied te waarborgen en terug te laten komen/te behouden in de bebouwing

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels 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.

Uit oogpunt van leefbaarheid van de kern zijn in zijn algemeenheid detailhandels-, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een ontheffingsbevoegdheid van het college van burgemeester

en wethouders opgenomen, die dergelijke activiteiten aan huis onder voorwaarden mogelijk laat zijn. Ook is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen voor een bed and breakfast.

Overig – Schuur (artikel 14)

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

Waarde – Archeologie-1 (artikel 15)

Op basis van de AMK ligt binnen het plangebied een terrein van hoge archeologische waarde. Het betreft de oude dorpskern van Nisse. Het betreffende terrein is van de passende bestemming "Waarde – Archeologie-1" voorzien. Omdat de gronden met deze bestemming gelegen zijn binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming.

Ten dienste van de bestemming zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Hiervoor is een bepaling met betrekking tot de maximale bouwhoogte opgenomen. Bouwwerken ten dienste van de andere voor de betreffende gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien bij ver-/nieuwbouw de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of veranderd, de bebouwde oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt (= gelijk aan de maximale oppervlakte van een vergunningsvrij bouwwerk), indien het een licht-vergunningsplichtig bouwwerk in de zin van de Woningwet betreft (in de in voorbereiding zijnde Monumentenwet wordt archeologische monumentenzorg gekoppeld aan een reguliere bouwvergunning) en indien het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld.

Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen die niet aan bovengenoemde voorwaarden voldoen, kunnen door middel van een ontheffing gerealiseerd worden, mits de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden geschaad. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

Waarde – Archeologie-2 (artikel 16)

Op basis van de IKAW ligt binnen het plangebied een terrein met een middenhoge trefkans op archeologische waarden. Het betreft vrijwel het gehele dorp uitgezonderd de oude dorpskern van Nisse en een gedeelte van de Paul Krügerstraat. Het betreffende terrein is van de passende bestemming "Waarde – Archeologie-2" voorzien. Omdat de gronden met deze bestemming gelegen zijn binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming.

Ten dienste van de bestemming zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Hiervoor is een bepaling met betrekking tot de maximale bouwhoogte opgenomen. Bouwwerken ten dienste van de andere voor de betreffende gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien bij ver-/nieuwbouw de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of veranderd, de bebouwde oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt, indien het een licht-vergunningsplichtig bouwwerk in de zin van de Woningwet betreft (in de in voorbereiding zijnde Monumentenwet wordt archeologische

monumentenzorg gekoppeld aan een reguliere bouwvergunning) en indien het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld. Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen die niet aan bovengenoemde voorwaarden voldoen, kunnen door middel van een ontheffing gerealiseerd worden, mits de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden geschaad. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 17)

In dit artikel wordt invulling gegeven aan het beschermde dorpsgezicht van Nisse. Voor zover in dit artikel regels zijn opgenomen ten aanzien van de dakhelling, de kapvorm, kaprichting, situering, de onderlinge afstanden en de breedte van de gebouwen moeten deze in acht worden genomen. De onderlinge afstanden, breedte en goot- en bouwhoogte van gebouwen is in bijlage 1 van de regels vastgelegd of in het artikel zelf. Voor de overige niet in dit artikel bepaalde onderdelen zijn de bouwregels van de onderliggende bestemmingen overeenkomstig van toepassing verklaard.

Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot diverse werken en werkzaamheden. De werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel herstel is te verzekeren van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd dorpsgezicht.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden en de bebouwing binnen het beschermde dorpsgezicht Nisse is een sloopregeling opgenomen.

Waarde – Landschap (artikel 18)

De voormalige kasteeltuin is met de dubbelbestemming "Waarde-Landschap" positief bestemd. Ter plaatse van de voormalige kasteeltuin is ter behoud en versterking van de aanwezige waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders gebonden zijn. Het gebruik van deze gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet verboden.

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 gebruiksregels (artikel 21)

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 22)

Om de bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen aan de Gerbernesseweg te kunnen waarborgen, is in dit artikel een regeling "vrijwaringszone – molenbiotoop" opgenomen. Om de windvang en de belevingswaarde te beschermen dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen te worden gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen. Dit geldt voor alle gronden binnen een afstand van 400 meter van de molen. Bebouwing die binnen deze zone wordt opgericht, mag geen afbreuk doen aan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element. Tot slot is ter bescherming van de molen als werktuig en beeldbepalend element een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin het beplanten met bomen, heesters en ander hoog opgaande beplanting en het ophogen van gronden aan een aanlegvergunning is gebonden.

Algemene ontheffingsregels (artikel 23)

In artikel 23 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 wijzigingsregels (artikel 24)

In artikel 24 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (artikel 25)

In artikel 25 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing.

Overige regels (artikel 26)

In de Wro is geregeld dat het gebruik van gronden in strijd met de bestemming strafbaar is op grond van de Wet op de economische delicten (Wed). In artikel 25 is een bepaling opgenomen, waarmee het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, zoals opgenomen in de betreffende artikelen, zonder aanlegvergunning ook strafbaar is op grond van de Wed.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 27)

Artikel 27 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet

worden vergroot. Daarvan mag eenmalig 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 28)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern Nisse 2010".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een beheersplan gaat, is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten. Voor nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt per geval gezien of hiervoor met een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro wordt gewerkt dan wel dat er een exploitatieplan wordt opgesteld.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 20 april 2010 tot en met 3 mei 2010 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Gedurende deze termijn konden schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij de gemeente. Naast de terinzagelegging is er op 26 april 2010 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn in de inspraakperiode 10 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in een inspraakrapport welke in het bijlagenboek is opgenomen.

8.2 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 is overleg gepleegd met:

- VROM-Inspectie;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Veiligheidsregio Zeeland;
 - Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoordt in het vooroverlegrapport. Dit rapport is opgenomen in de bijlage.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 5 augustus 2010 tot en met 15 september 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening 2010" voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend. Aan deze zienswijzen is niet tegemoet gekomen. Het plan is echter wel ambtshalve aangepast. Het betreft de volgende wijziging:

- De gemeente heeft geconstateerd dat de begrenzing van de bestemming "Wonen" voor enkele percelen gelegen aan het Dorpsplein te eng is vastgelegd, gelet op het feit dat de percelen in particulier eigendom zijn, de feitelijke inrichting van de percelen en het daadwerkelijke gebruik ervan. De plankaart is hierop aangepast.

