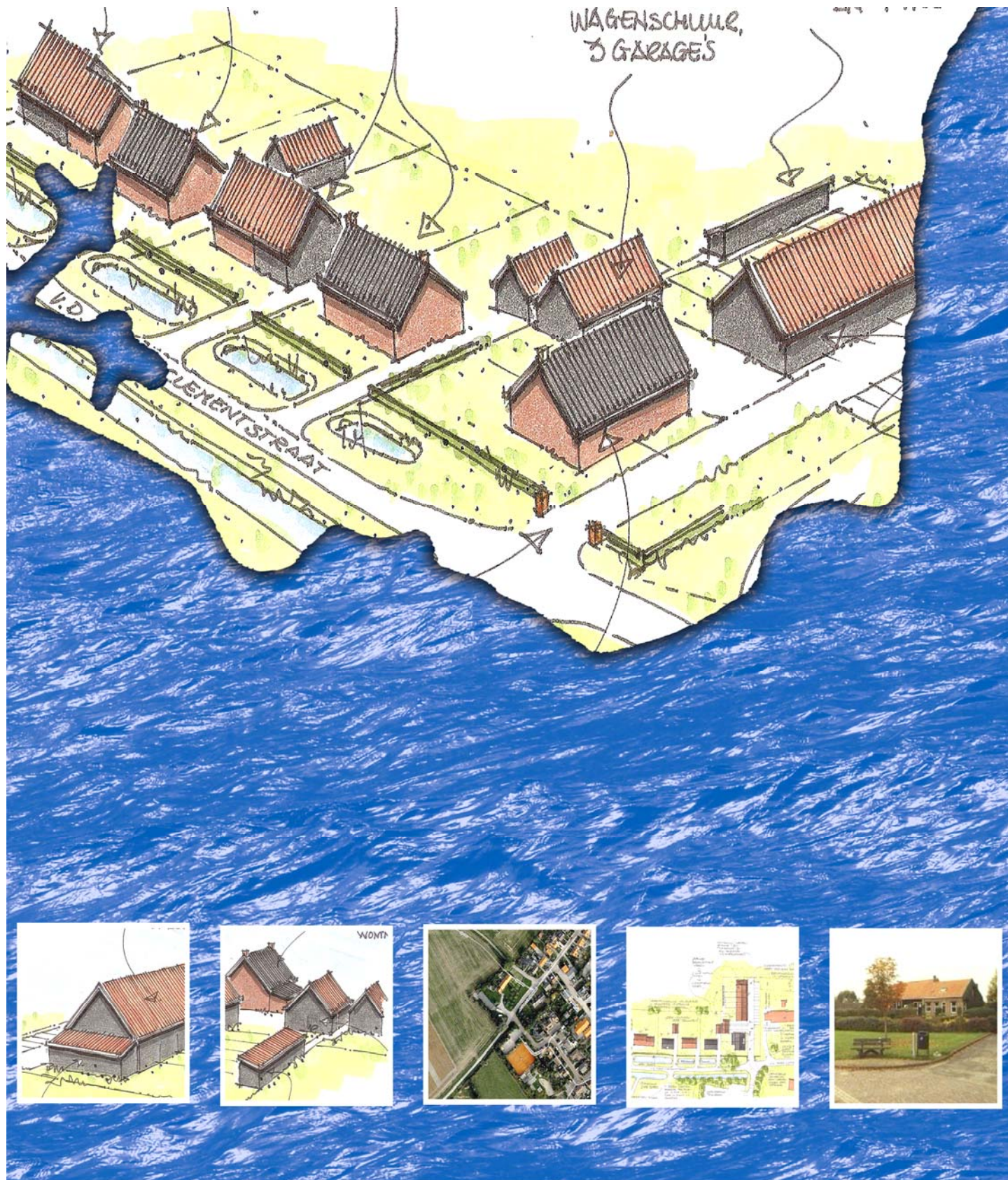
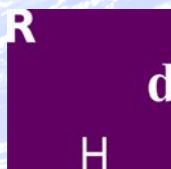




Bestemmingsplan

“Nisse, gedeelte Van der Poest Clementstraat 2010”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 1 juli 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

gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan "Nisse, gedeelte Van der Poest Clementstraat 2010"
projectnummer	BS4420
IMRO-nummer	NL.IMRO.0654.BPNSPOCL2010-0002
datum	1 juli 2010
Voorontwerp	12 november 2009
Ontwerp	10 februari 2010
Vastgesteld	1 juli 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

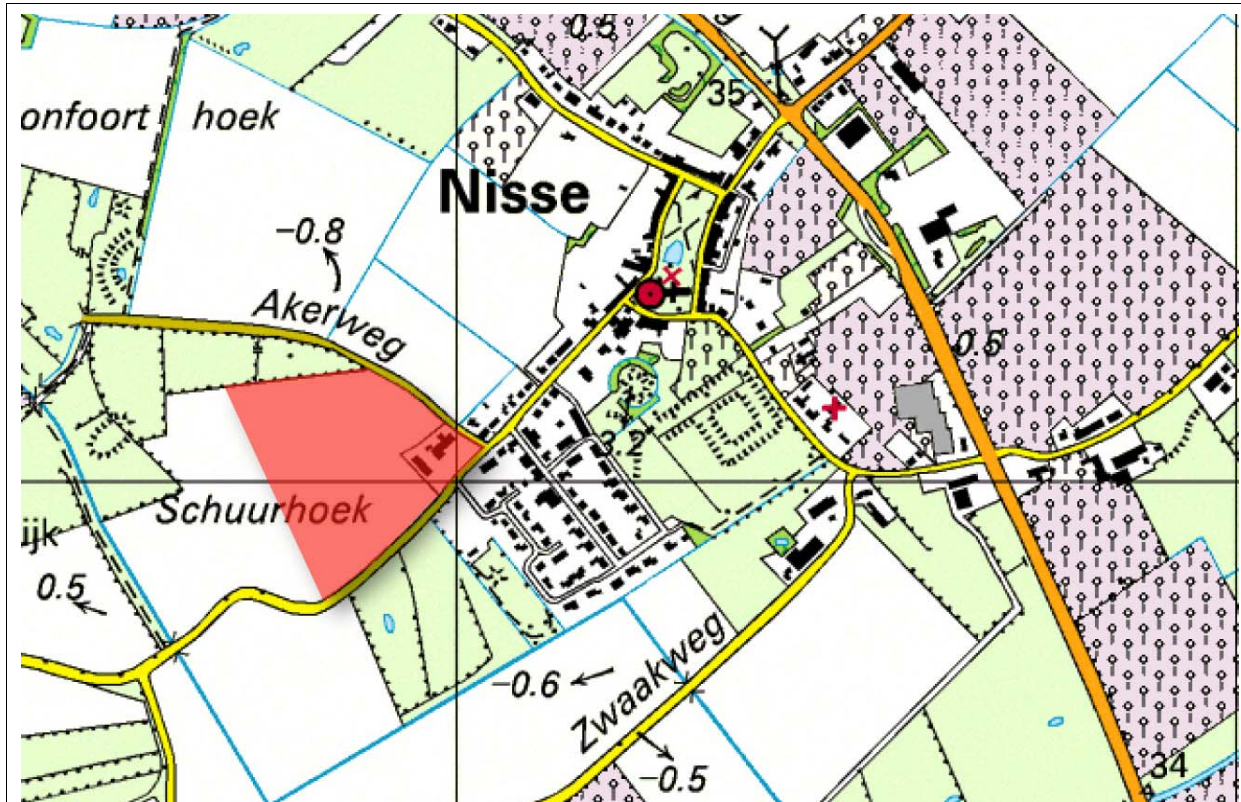
behorende bij het bestemmingsplan “Nisse, gedeelte Van der Poest Clementstraat 2010” in de gemeente Borsele

INHOUD

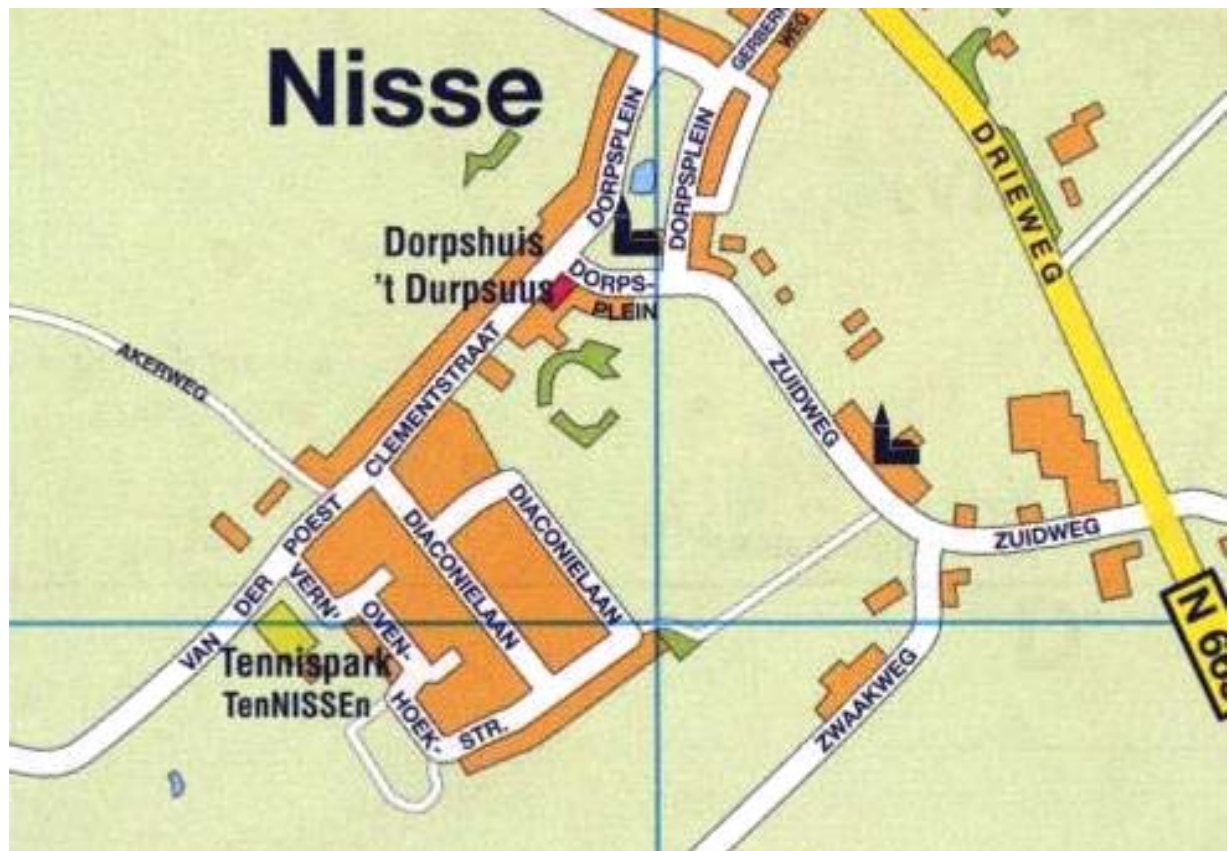
1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	5
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	(Boven) Gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	14
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	17
3.1	Analyse bestaande situatie	17
3.2	Het stedenbouwkundig plan	17
3.3	Uitwerking stedenbouwkundig plan	19
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Geluidhinder	21
4.2	Bodemverontreiniging	21
4.3	Flora en fauna	22
4.4	Archeologie	24
4.5	Water	27
4.6	Milieuhinder	31
4.7	Bufferzone	31
4.8	Externe veiligheid	32
4.9	Overige kabels en leidingen	33
4.10	Luchtkwaliteit	34
5	JURIDISCHE VORMGEVING	37
5.1	Planvorm	37
5.2	Toelichting op de bestemmingen	37
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	43
7.1	Maatschappelijke toetsing	43
7.2	Overleg	43
8	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	45

BIJLAGENBOEK:

1. Figuren bij toelichting op de bestemmingen;
2. Inspraakreacties;
3. Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro;
4. Brief provincie t.a.v. EHS;
5. Bodemonderzoek;
6. Flora & Fauna onderzoek;
7. Archeologisch onderzoek.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

P&S projectontwikkeling is voornemens meerdere woningen te realiseren op de locatie "Van der Poest Clementstraat" te Nisse. Het gaat daarbij om het realiseren van woningen welke aansluiten op de authentieke uitstraling van het dorp Nisse. De beoogde ontwikkeling bestaat uit:

- de bestaande boerderij grenzend aan de Akerweg behouden als een woonboerderij;
- 4 starterswoningen en twee hoekwoningen in de vorm van een Zeeuwse boerenschuur;
- 2 twee-onder-één-kap-woningen in een forse Zeeuwse boerderijwoning met 3 garages in de vorm van een Zeeuwse wagenberging;
- 4 vrijstaande woningen in Zeeuwse bouwstijl ("spulletjes", "boerderijwoningen").

De huidige schuren en losse bijgebouwen van de boerderij grenzend aan de Akerweg zullen worden gesloopt. De varkensstal aan de achterzijde van de boerderij blijft behouden. De ligging van de planlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5,6 hectare. In dit gebied worden in principe 12 woningen gerealiseerd.

Voor de te ontwikkelen gronden vigeert het bestemmingsplan "Borsels Buiten" (vastgesteld op 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd op 5 februari 2008) en bestemmingsplan "Nisse, gedeelte Vernovenhoek" (vastgesteld op 8 mei 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd op 25 september 1990). Het bestemmingsplan "Borsels Buiten" maakt woningbouw op deze locatie niet mogelijk. De gronden zijn momenteel bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)", met de subbestemming "open landschap" (o). Het bestemmingsplan Nisse, gedeelte "Vernovenhoek" maakt ook geen woningbouw mogelijk. De gronden zijn momenteel bestemd tot "Groenvoorzieningen" en "Water". Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, dienen de voormelde bestemmingsplannen herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan "Nisse, gedeelte Van der Poest Clementstraat 2010" vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.2 Opzet

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



Figuur 3: Luchtfoto ontwikkelingslocatie

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

- Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze.

ze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.

- **Vormgeving:** Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
- **Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:** Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- **Wettelijk eisen:** In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

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

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 bebouwd 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 Van der Poest Clementstraat maakt hier onderdeel van uit. De conclusie ten aanzien van de Van der Poest Clementstraat is dat een beperkte voortzetting van het bebouwingslint in aansluiting op de boerderij aanvaardbaar is. 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.

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)

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 "Nisse, gedeelte Van der Poest Clementstraat 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 en waar mogelijk versterken van het huidige voorzieningenniveau. De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het Dorpsplein en/of de toeloopstraten van de kerkring.
- In de (beperkte) ontwikkeling van woningbouw ligt de nadruk volgorde-lijk op inbreiden en herstructureren en het aanvullen van lintbebouwing. Bij realisatie van woningbouw worden karakteristieke doorzichten en bebouwingsstructuren behouden.

Woonvisie Borsele

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

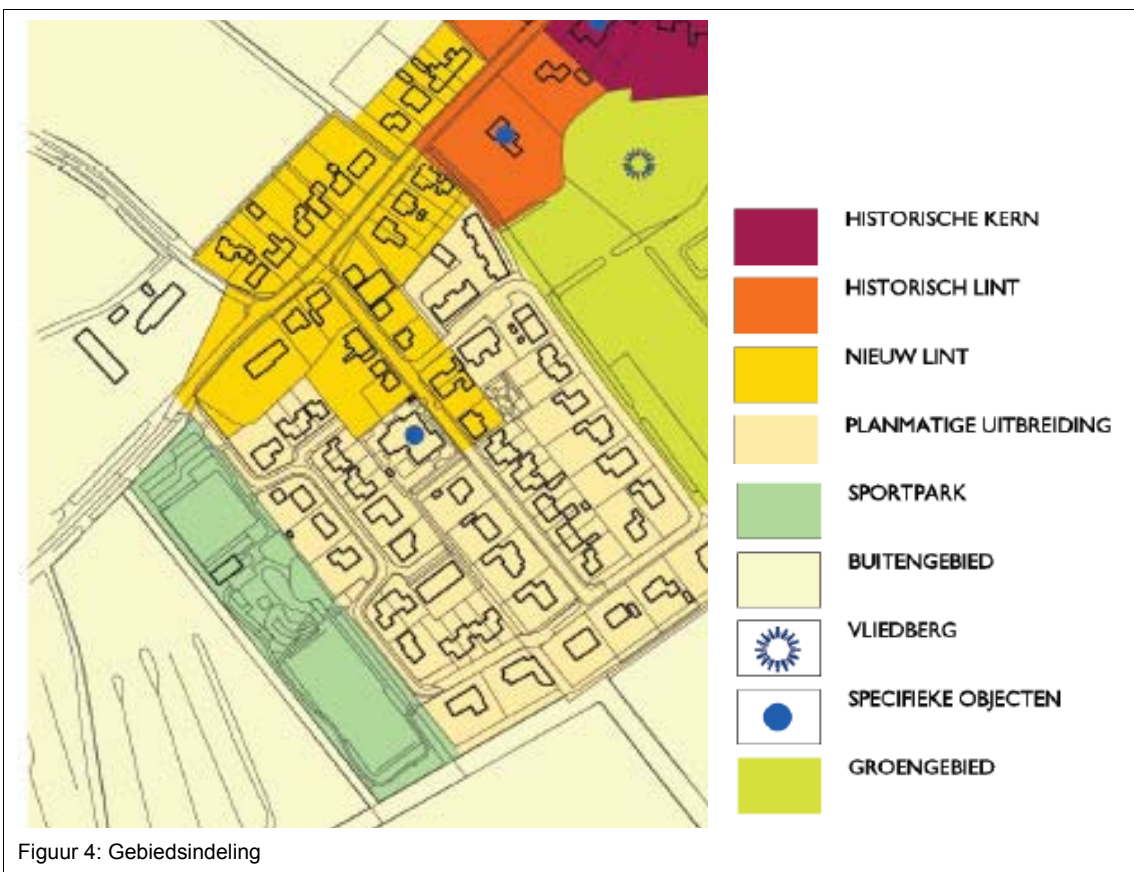
- De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen. Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een duurzame inrichting van de regio, wordt ruimte gegeven aan de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- De gemeente stimuleert doorstroming in de woningmarkt door in het segment seniorenwoningen, vrijstaand en twee-onder-één-kap te bouwen, zodat woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen;
- Belangrijke peilers onder het woningbouwbeleid zijn: woningbouw in elke kern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen. Daarnaast aandacht voor voldoende huisvesting voor ouderen, jongeren en starters;
- De gemeente geeft vorm aan de woonwensen en woonbehoeften van specifieke groepen starters met specifiek doelgroepenwoonbeleid. De gemeente zal, waar mogelijk in samenwerking met R&B wonen, experimenten opstarten voor zowel starterswoningen als jongerenhuisvesting;

- De gemeente stimuleert het bouwen van levensloopbestendige, flexibele en aanpasbare woningen. Zij heeft in dit kader beleid voor Integrale Woning Kwaliteit (IWK) geformuleerd, welke in de inforaad van 13 oktober 2005 is besproken;
- De gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Daarnaast dienen tijdelijk en daar waar mogelijk de "oude" bejaardenwoningen aangeboden te worden aan jongeren.

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 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. De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in regulier welstandsgebied, in het verlengde van het "nieuwe lint" (zie figuur 4).

Planninglijst woningbouw

In deze lijst is voor de periode 2008 - 2018 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Borsele. In de lijst is in Nisse de bouw van 26 woningen voorzien voor inbreiding op diverse locaties. De ontwikkelingslocatie "Van der Poest Clementstraat" is hier één van.

2.4 Toetsing beleidskaders

In het kader van het volkshuisvestingsbeleid wil de gemeente in elke kern voldoende woningbouwmogelijkheden bieden. Daarnaast staat de gemeente een ruimtelijk beleid voor dat voorziet in een kwalitatief hoogwaardig bebouwde en onbebouwde landelijke omgeving. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan dit beleid invulling gegeven. Woningbouw op deze locatie vormt een logische stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing zowel qua vorm als qua schaal. Het karakter en de opzet van het plan sluit aan bij het dorpse karakter en de ruimtelijke structuur van Nisse. Het beoogde plan betreft de herstructurering van een agrarische locatie in de nabijheid van een woonkern. Er vindt gedeeltelijk vervangende nieuwbouw plaats (ter plaatse van de voormalige schuur wordt nu woningbouw beoogd) en gedeeltelijk nieuwbouw. Het plan is voorgelegd aan het provinciaal kwaliteitsteam dat positief heeft geadviseerd.

De Zak van Zuid-Beveland, waarin de projectlocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als Nationaal Landschap. Uitgangspunt daarbij is behoud van de kernkwaliteiten van het gebied door ontwikkeling. Voor woonkernen gelegen in het Nationaal Landschap geldt een kwalitatieve doelstelling gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke structuur door onder andere inbreiding en herstructurering. Een deel van de woningen vervangt de huidige agrarische bebouwing en een deel van de woningen wordt aangesloten op het bestaande bebouwingslint. Op tweeledige wijze draagt het plan bij aan een kwalitatief hoogwaardig landschap. Enerzijds vindt aansluitend op de beoogde woningbouwontwikkeling de geplande natuurontwikkeling (kleinschalig heggegebied) door de Vereniging Natuurmonumenten plaats. Anderzijds vormen de beeldkwaliteitsaspecten, waaronder streekeigen bebouwing en landschappelijke inpassing, een prima inpassing in het landschap.

Heggegebied

Belangrijke drager van de kwaliteit van het landschap is onder andere het poelgebied. Het poelgebied is een laaggelegen gebied waar hoofdzakelijk weidegebieden voorkomen, afwisselend droge en drassige graslanden, omzoomd door veelal Meidoornheg-

gen. Van het oorspronkelijke middeleeuwse cultuurlandschap is na een ruilverkaveling weinig meer overgebleven. Alleen in de reservaten rondom Nisse (heggegebied) en Sinoutskerke (ganzengebied) zijn nog restanten aanwezig van het oorspronkelijke karakter. Het heggegebied maakt de zuidelijke rand kleinschalig van karakter vanwege de vele fraaie beplantingen, de kleinschalige verkavelde weilanden met veel microreliëf, oude (vee)drinkpoelen en hegbeplantingen op de kavelgrenzen.

Uitwerking voor het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten betreft onder andere het verder verstevigen van de kleinschaligheid van het poelgebied rondom Nisse. Dit door de aanplant van (heg)beplantingen langs wegen, bermen en kavelgrenzen. Verder wordt het gebied uitgebreid in zuidelijke richting om daarmee de overgang naar het aangrenzende polderlandschap te versterken.

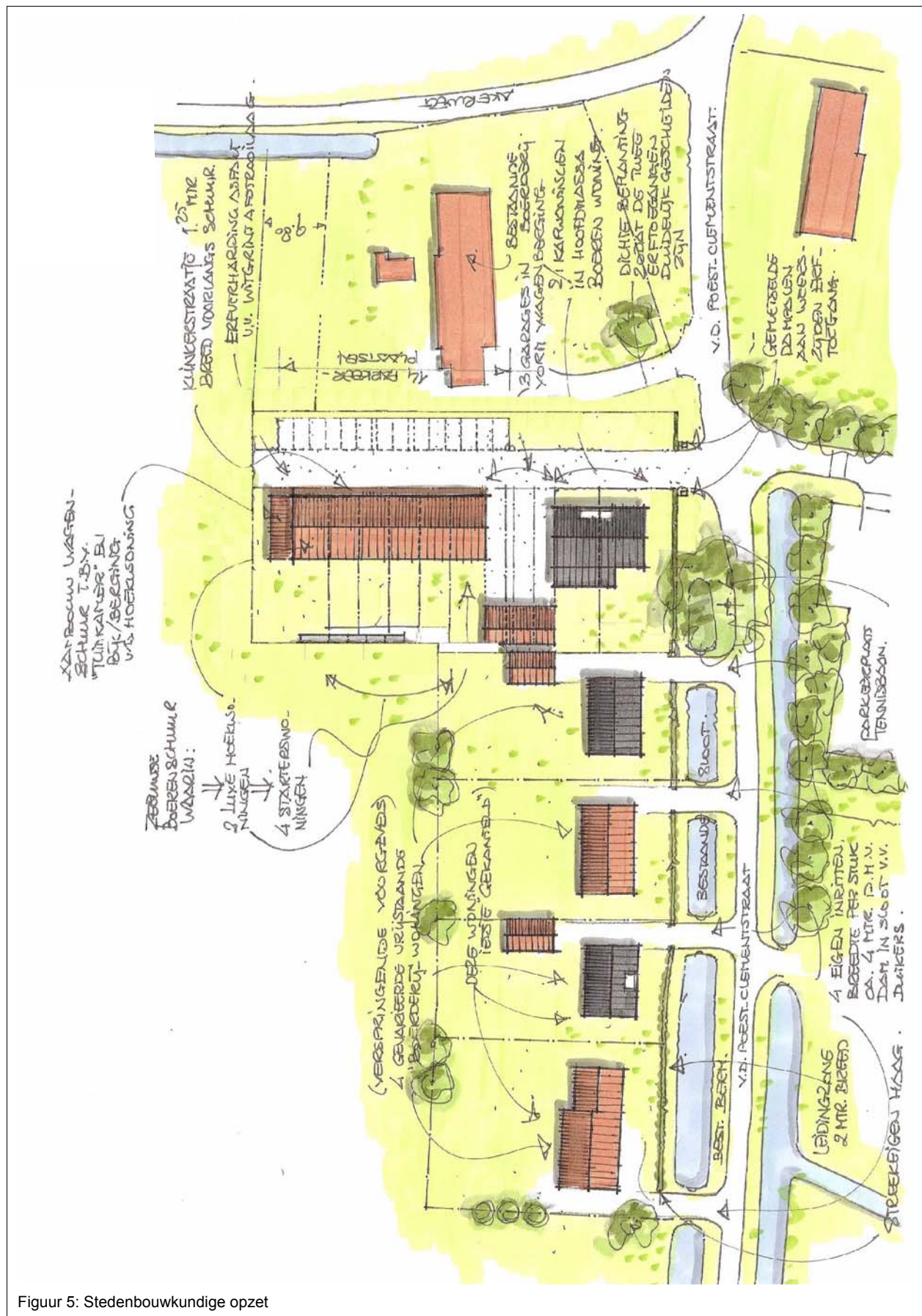
Door de aankoop van de gronden ter ontwikkeling van het heggegebied door de Vereniging Natuurmonumenten vindt er een waardevolle toevoeging op en versterking van het Nationale Landschap plaats.

Beeldkwaliteit

Het woongebied draagt door haar inrichting bij aan een goede ruimtelijke inpassing en aankleding van het plangebied. De toegevoegde bebouwing benadrukt de kleinschalige, landelijke identiteit van Nisse en heeft een sterk "agrarisch" karakter, waarbij de dorpskarakteristiek een relatie heeft met het omringende landschap. Voorbeelden van toe te passen landschapselementen zijn: Zeeuwse haag, knotboom, solitaire boom en drinkpoel. De aanleg van een wandelpad behoort tot de mogelijkheden op voorwaarde dat voldoende afstand tot de bouw kavels in acht wordt genomen. Daarbij wordt de bestaande karakteristiek van de woonboerderij intact gehouden en aansluitend hierop wordt eenzelfde typologie (streekeigen) woonbebouwing voortgezet. Deze woonbebouwing bestaat uit de lintbebouwing die wordt gekenmerkt door de Zeeuwse bouwstijl in de vorm van schuurboerderijen (boerderijwoningen). De twee-onder-één-kapwoningen vormen een boerderijwoning en de twee hoekwoningen met de vier starterswoningen bevinden zich in een boerenschuur. Ook vormen de garages van de linker hoekwoning een wagenhuis, zoals deze dikwijls zijn te vinden bij traditionele Zeeuwse boerderijen. Overigens zijn aparte richtlijnen voor de beeldkwaliteit opgesteld, waarin per deelgebied wordt beoogd ruimtelijke samenhang te creëren, zowel binnen de buurt als in aansluiting op de bestaande woonbuurt, alsmede op het omringende buitengebied.

Op basis van voorgaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat aard en opzet van het plan de kwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantast, maar juist versterkt.

Het nationaal en provinciaal beleid zet dus sterk in op inbreiding en herstructurering van het bebouwde gebied. Bij onderhavige ontwikkeling zijn ook vier starterswoningen opgenomen. Het doel van het gemeentelijk woonbeleid is de zorg voor een gevarieerd woningaanbod, gericht op verschillende doelgroepen. Om dit te realiseren is een woningbouwprogramma opgesteld. Op de planninglijst is de beoogde ontwikkeling "Van der Poest Clementstraat" opgenomen. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de woningen past binnen de eerder beschreven beleidskaders.



Figuur 5: Stedenbouwkundige opzet

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Analyse bestaande situatie

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 beperkt maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de randen van de kern vindt nog enige agrarische bedrijvigheid plaats.

De planlocatie is gelegen aan de zuidrand van Nisse, aan de Van der Poest Clementstraat. Deze straat is ontstaan op de van nature hoger gelegen delen (kreekruggen). Het bebouwingsbeeld aan deze in-/uitvalsweg is meer open en gevarieerd dan in de historische kern, maar is eveneens kleinschalig en individueel vormgegeven. Overigens wijkt een groot deel van de bebouwing aan de Van der Poest Clementstraat af van dit beeld, omdat het later tot ontwikkeling is gekomen.

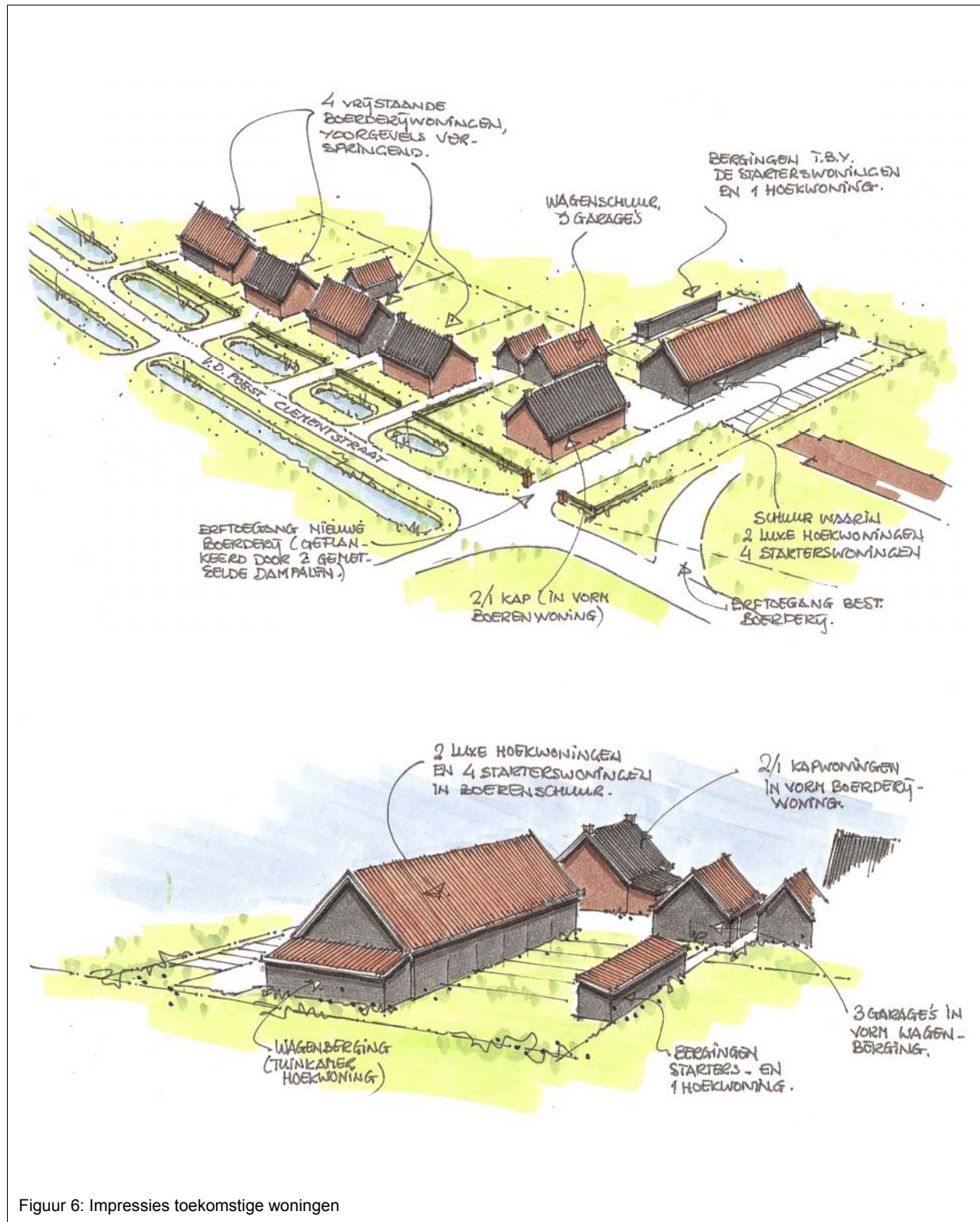
De karakteristieke boerderij op de hoek van de Akerweg en de Van der Poest Clementstraat maakt onderdeel uit van het historische lint. De gronden rondom deze boerderij hebben een agrarische functie.

Het plangebied bestaat uit deze boerderij plus de gronden gelegen aan de zuidwestzijde van de boerderij langs de Van der Poest Clementstraat. Aan de overzijde van de planlocatie is onder andere de tennisbaan gelegen. De west- en zuidzijde van de planlocatie worden begrensd door het landelijk gebied.

3.2 Het stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

Één van de locaties die in aanmerking komt voor invulling met woningbouw is het lint van de Van der Poest Clementstraat. Het introduceren van lintbebouwing aan de noordzijde van de Van der Poest Clementstraat past bij het karakter van de bebouwingstructuur langs deze straat en versterkt de geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van woningbouw is de naastgelegen bestaande karakteristieke schuurboerderij. Aantasting van deze boerderij moet voorkomen worden. Voorts zal het noodzakelijk zijn dat de woonbebouwing op een juiste manier in het landschap zal worden ingepast. De gronden grenzend aan het woongebied zullen door Natuurmonumenten worden ingericht als heggegebied.



Figuur 6: Impressies toekomstige woningen

3.3 Uitwerking stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet wordt bepaald door de ligging van het plangebied aan de Van der Poest Clementstraat. Dit historische bebouwingslint is een in-/uitvalsweg van het dorp richting het landelijk gebied en wordt gekenmerkt door individuele, veelal historische bebouwing. De gehele kern Nisse valt onder het regime van beschermd dorpsgezicht. De karakteristieken van het onderhavige plan zullen hierop aansluiten, zodat de samenhang met de kern behouden blijft.

Beeldbepalend element binnen het plangebied is de bestaande boerderij op de hoek van de Akerweg en de Van der Poest Clementstraat. Deze karakteristieke boerderij verliest met deze ontwikkeling zijn agrarische functie, maar zal als woonboerderij opgenomen worden in het plangebied. De woonboerderij zal de erftoegang zoals die nu bestaat behouden. De geplande 12 nieuwbouwwoningen zijn zo gesitueerd, dat ze het karakter van de bestaande boerderij niet aantasten. Door een aparte insteek te maken vanaf de Van der Poest Clementstraat worden de 4 starterswoningen, de 2 hoekwoningen en de 2 twee-onder-één-kap woningen ontsloten. De twee bouwvolumes vormen een ensemble, dat refereert aan de historische agrarische bebouwing aan de Van der Poest Clementstraat.

De 4 vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de Van der Poest Clementstraat en vormen een afronding van het bebouwingslint richting het landelijk gebied. Qua uitstraling refereren ook deze woningen aan de historische (agrarische) bebouwing. In figuur 5 is de stedenbouwkundige opzet opgenomen.

Bebouwing

Uitgangspunt bij de planontwikkeling is het creëren van een kleinschalige uitbreiding passend bij het karakter van Nisse en specifiek de Van der Poest Clementstraat. Dit betekent het realiseren van grondgebonden woningen. Ondanks dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft van 12 woningen is het streven een differentiatie in typologieën te realiseren. Naast 4 vrijstaande en 2 twee-onder-één-kap woningen, worden er 4 starterswoningen en 2 hoekwoningen gerealiseerd.

De bebouwing is op de Van der Poest Clementstraat georiënteerd en zo gesitueerd dat het karakter van het bebouwingslint wordt doorgezet en een afronding krijgt richting het landelijk gebied. De vrijstaande woningen zijn dan ook op ruime kavels en op ruime afstand van elkaar gesitueerd. De maximale bouwhoogte voor de grondgebonden woningen bedraagt 1,5 bouwlaag met een kap. In figuur 6 is een impressie van de beoogde bebouwing opgenomen.

Verkeer en openbare ruimte

De vrijstaande woningen worden direct ontsloten vanaf de Van der Poest Clementstraat. De starters- en twee-onder-één-kap woningen worden via een pad ontsloten vanaf de Van der Poest Clementstraat. Dit pad maakt onderdeel uit van het "boeren-erf", waarop de woningen gesitueerd zijn.

Voor de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen zijn garages op eigen terrein voorzien. De garages worden zodanig gesitueerd dat op de oprit voor de garage twee

opstelplaatsen mogelijk zijn. Voor de starterswoningen met de hoekwoningen zijn 12 parkeerplaatsen op het boerenerf voorzien.

Groen en water

Het boerenerf wordt deels voorzien van een Zeeuwse Haag. De bestaande erfafscheiding wordt gehandhaafd of streekeigen hagen worden aanplant, waarbij een doorzicht vanaf het pad naar het landelijk gebied wordt vrijgehouden van beplanting. De kavelgrenzen van de vrijstaande woningen grenzend aan het landelijk gebied worden beplant met een streekeigen haag en enkele bomen.

De bestaande watergang langs de Van der Poest Clementstraat blijft gehandhaafd.

De grond rondom het plangebied zal worden aangekocht door Natuurmonumenten. De gronden zullen dan worden aangemerkt als Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en worden ingericht als heggegebied. Rondom de EHS gelden geen beperkingen voor agrarisch gebruik. Wel geldt er rondom EHS-gebieden een afwegingszone van 100 meter waarmee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld een nieuwe agrarisch bouwblok) rekening dient te worden gehouden.

Met betrekking tot de Van der Poest Clementstraat zijn er geen beperkingen voor het agrarisch gebruik en ook geen beperkingen voor de geplande woningbouwontwikkeling. Het aanmerken als EHS wordt gezien als een gebiedsgerichte ontwikkeling die een versterking kan opleveren voor de omgeving. (In brief van de Provincie zoals opgenomen in de bijlage wordt het bovenstaande nader onderbouwd.)

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

Zowel de aan te leggen toegangsweg binnen het plangebied als de Van der Poest Clementstraat betreft een 30 km-weg waardoor akoestisch onderzoek niet nodig is.

4.2 Bodemverontreiniging

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

In opdracht van P&S Projectontwikkeling is door De BodemOnderZoeker BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het perceel Van der Poest Clementstraat 32 te Nisse. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het indicatief vaststellen van de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op de onderzoekslocatie met betrekking tot milieuverontreinigde stoffen. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zintuiglijk werden geen afwijkingen vastgesteld aan grond en grondwater op de locatie.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5705) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 1.5 en 1.4 m.v.
- In de bovengrond zijn analytisch lood, zink, kwik, PAK totaal (10 VROM) en minerale olie boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.
- In de ondergrond zijn analytisch lood, zink en PAK totaal (10 VROM) boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater is de parameter arseen boven streefwaarde aangetroffen.

- De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de hypothese van een verdachte locatie hier wordt gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters lood, zink, arseen, kwik, PAKtotaal en minerale olie is echter dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De bovengenoemde verdachte locatie bevindt zich op de plek van de bestaande schuur. Op het moment dat deze schuur zal worden gesloopt wordt hier nader onderzoek naar gedaan. Derhalve vormt bodemverontreiniging geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Van der Poest Clementstraat.

4.3 Flora en fauna

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

De projectlocatie ligt op meer dan 5 kilometer afstand van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Verder ligt het plangebied vanaf inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan in of in de nabijheid van gebieden die deel zullen gaan uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omdat een gedeelte van het plangebied door de provincie wordt aangewezen als EHS.

De Habitatrichtlijn heeft ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland.

Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het plangebied valt in twee hokken x047-y385 en x047-y386, waar onder meer zijn aangetroffen (peildatum november 2008): verschillende vaatplanten, korstmossen, zoogdieren, broedvogels, amfibieën, dagvlinders en één ongewervelde.

In voorbereiding op de werkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in het plangebied is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door Arcadis op 20 februari 2009.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van de quick scan natuurwetgeving:

- Voordat bomen worden gerooid en gebouwen worden gesloopt of verbouwd, dient te worden onderzocht of jaarrond beschermde nestplaatsen aanwezig zijn. Onderzoek wordt bij voorkeur gedaan in de maand maart. Spechten beginnen in deze maand met broeden;
- Voordat bomen worden gerooid en gebouwen worden gesloopt of verbouwd, dient de functie voor vleermuizen te worden vastgesteld door een vleermuisonderzoek gedurende meerdere rondes in verschillende periodes van het jaar. Onderzoeken moeten worden gedaan naar de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen en baltsplaatsen. Onderzoek naar winterverblijfplaatsen wordt ingewikkeld omdat deze mogelijk alleen op de het zoldertje van de woning worden verwacht. Het zoldertje is echter niet bereikbaar. Zomerverblijfplaatsen kunnen worden onderzocht in de maanden juli en augustus (twee onderzoeksrondes). Onderzoek naar baltsplaatsen (waaronder ook de bomen) dient in de in de maanden augustus en september te worden onderzocht (twee onderzoeksrondes).

De werkzaamheden van het projectgebied dienen buiten het broedseizoen (circa 15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen dat er verboden handelingen ten aanzien van broedvogels plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is, kan de vegetatie voor het broedseizoen worden verwijderd, zodat vogels zich niet in het projectgebied vestigen. Wanneer wordt gekozen voor het verwijderen van de vegetatie, om te kunnen werken in het broedseizoen, moet wel rekening worden gehouden met het heggengebied nabij Nisse. Wanneer werkzaamheden voor 15 maart aanvangen, zullen vogels buiten de (tijdelijke) verstoringzone gaan broeden en niet verstoord worden door de werkzaamheden.

- Het doden van kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kan voorkomen worden door buiten het winterseizoen te werken;
- Het doden van amfibieën tijdens het dempen van de sloot kan worden voorkomen door in één richting, van de boerderij naar het resterende deel van de sloot, toe te werken;
- Voor de overige beschermde zoogdier- en amfibiesoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

Op 30 juni 2009 is een Natuurtoets, volgens de Flora- en faunawet van erf en bijgebouwen van de boerderij Akerweg 32 te Nisse, uitgevoerd door Bureau Woets" Insecten. Deze natuurtoets is uitgevoerd in navolging op het eerder uitgevoerde onderzoek door Arcadis op 20 februari 2009. Het onderzoek betreft dit maal specifiek de leefmogelijkheden van vleermuizen en broedvogels met vaste verblijfplaatsen.

De natuurtoets kan als volgt worden samengevat:

De twee te slopen bijgebouwen zijn ongeschikt voor bewoning door vleermuizen. In en aan de twee bijgebouwen zijn geen sporen (nesten, uitwerpselen) gevonden van vleermuizen en vogels, die voorkeur hebben voor opstallen van de mens, zogenaamde vaste verblijfplaatsen. In de bomen van het erf waren geen spechtengaten te vinden, noch andere holten die dienstig zouden kunnen zijn aan vleermuizen. Op het erf kunnen een

paar individuen van kleine soorten zoogdieren en amfibieën worden verwacht, die vallen in de wettelijke rubrieken verjagen of per ongeluk doden is toegestaan.

De conclusie is dan als volgt:

Er zijn geen wettelijke en veldbiologische bezwaren tegen het slopen van de bijgebouwen en het opruimen van de bomen ten zuidwesten van de lijn op 4 m van de boerderij. Het kan zijn dat bij het sloopwerk een paar "muizen" of amfibieën worden gedood; zij vallen in de groep waarvan verdrijven en per ongeluk doden is toegestaan.

Omdat de bijgebouwen geen vogelnesten en vleermuizen herbergen, zou onmiddellijk met de sloop kunnen worden begonnen na de broedtijd, die globaal is gedacht van 15 maart tot 15 juli. Er hoeft geen ontheffing krachtens art. 75 van de Flora- en faunawet te worden gevraagd.

Op 8 oktober 2009 is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd volgens de Flora- en faunawet van erf en bijgebouwen van de boerderij Akerweg 32 te Nisse.

In de zomer van 2009 was vastgesteld dat de bijgebouwen en de bomen op het erf van de boerderij Akerweg 32 te Nisse geen verblijfsmogelijkheden konden bieden aan soorten vleermuizen. Voor de securiteit werden toch nog waarnemingen verlangd in de nazomer volgens het protocol van de Gegevens Autoriteit Nederland, sedert april 2009 gesanctioneerd. Uit de waarnemingen kan geconcludeerd worden dat de opstallen en het opgaande hout op het perceel van boerderij Akerweg 32 nauwelijks of geen rol van betekenis spelen in het leven van vleermuizen in en rond Nisse.

Flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie

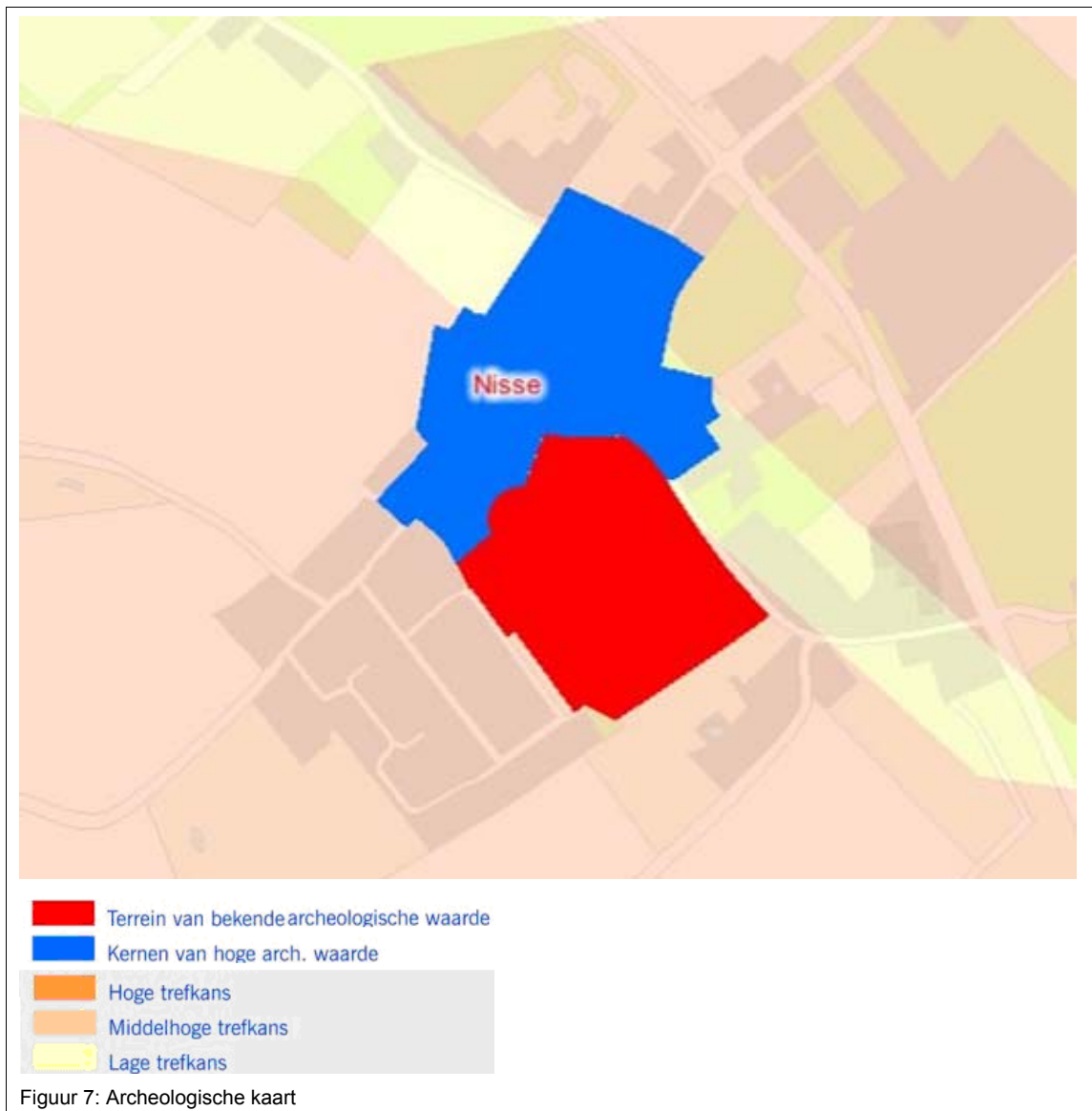
In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

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 Waar-

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

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 de ontwikkelingslocatie niet aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. In figuur 7 is de archeologische kaart weergegeven.



In het kader van het archeologisch beleid van de provincie Zeeland is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is op 2 februari 2009 onderzoek uitgevoerd ten behoeve van archeologie. De conclusie uit dit onderzoek is als volgt:

Duidelijk is dat de te verrichten werkzaamheden binnen het plangebied, met een omvang van ca. 5.500 m², zullen leiden tot verstoring van de bodem voor zover het de daarin nog aanwezige archeologische waarden betreft. Er is een kans op het aantreffen van relevante archeologische sporen uit de Late-IJzertijd/Romeinse Tijd en de Late-Middeleeuwen binnen het plangebied. Deze eventuele sporen kunnen respectievelijk aanwezig zijn op ca. 1 meter diepte in de top van intact Hollandveen en/of op geringe diepte onder het huidige maaiveld in de top van het pakket Duinkerke II Afzettingen. In hoeverre eventueel aanwezige sporen in het plangebied zijn verstoord is onduidelijk. Uitgangspunt van het beleid is om de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren. Als, ondanks eventuele aanpassingen, er verstoring van die waarden optreedt, dienen de archeologische gegevens door middel van onderzoek te worden gedocumenteerd voordat zij verdwijnen.

Om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen en dus vast te stellen welke archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn dient een karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd te worden.

Naar aanleiding van bovengenoemd onderzoek is in april 2009 door SOB Research Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. Vanuit het veldonderzoek wordt aanbevolen om door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, gericht op het niveau waar archeologische waarden uit de Late IJzertijd – Vroege Middeleeuwen en op het niveau waar de archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd, meer duidelijkheid te verkrijgen over de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van deze resten.

De SCEZ (Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland) heeft bovengenoemde rapporten beoordeeld. De beoordeling is als volgt:

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen wordt in het onderhavige rapport geconcludeerd dat verder archeologisch onderzoek door middel van gebiedsdekkende proefsleuven noodzakelijk is om de aard en conservatie van de archeologische resten vast te stellen. Met deze conclusie kan in dit stadium niet worden ingestemd. Een tweede conceptrapport zal moeten worden aangeleverd, waarin de opmerkingen (zoals aangegeven door de SCEZ) zijn verwerkt. In de conclusie zal moeten worden opgenomen wat de relatie is tussen de diepte van de archeologische lagen en de geplande diepte van de verstoringen volgens de planvorming. Aan de hand van deze conclusie kan een aanbeveling gedaan worden met betrekking tot de noodzaak van archeologisch vervolgonderzoek.

Op 11 september is door SOB Research het definitieve rapport van het Inventariserend Veldonderzoek aangeleverd. In dit definitieve rapport wordt gesteld dat op basis van de onderzoeksresultaten nader archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven noodzakelijk wordt geacht. Deze conclusie wordt door de SCEZ niet overgenomen. Nader onderzoek is enkel noodzake-

lijk indien de bodemverstorende werkzaamheden binnen het plangebied dieper zullen reiken dan 90 centimeter beneden maaiveld.

De ontwikkeling brengt geen bodemverstorende werkzaamheden met zich mee welke plaats zullen vinden onder 90 centimeter beneden maaiveld. Derhalve kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie

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

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en

vochtttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op circa 0,3m –NAP tot 0,05m boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van sterke zettinggevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2009

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

Rioleringsplan Borsele 2006 - 2011

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

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

Concept waterplan Borsele

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

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type "dun zoet". Bij het type "dun zoet" zijn er zeer geringe zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe geen grondwateronttrekking mogelijk is in verband met verziltinggevaar. Onder de holocene deklaag met een dikte van 1,0 tot 1,5m ligt het eerste watervoerende pakket van veen en zwak siltige klei. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap V (GHG < 40cm beneden maaiveld en GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld) en grondwatertrap VI (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

Aan de zuidzijde van het plan ligt een sloot van het waterschap die in verbinding staat met de hoofdwatgang aan de westkant van Nisse welke het overtollige water afvoert in de richting van gemaal Maelstede. Het polderpeil van de hoofdwatloop van het gebied is 1,90/2,20 –NAP zomer- en winterpeil. De maaiveldhoogte ligt tussen 0,30 –NAP en 0,05 +NAP.

Toekomstige watersysteem

Door de bouw van 12 woningen en de aanleg van een straatje met parkeerplaatsen neemt het verhard oppervlak toe met ongeveer 2300m² waarvoor in het plan 173m³ extra waterberging zal worden aangelegd. Door de aanleg van een sloot van 7,5m breedte met 338m³ extra berging naast en achter de nieuw te bouwen woningen wordt voldoende extra berging aangelegd. Hierin is 148m³ voorzien ter compensatie van het

dempen van een deel van de bestaande sloot aan de noordzijde van de Van der Poest Clementstraat.

Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen wordt 0,1m +NAP.

De regenwaterafvoer van de te bouwen woningen wordt aangesloten op de nieuw te graven sloot. De bestaande overstortleiding aan de zuidkant van de Van der Poest Clementstraat zal worden omgebouwd tot vuilwater riool waarop het vuilwater riool van de nieuw te bouwen woningen wordt aangesloten. Vanwege het vervallen van de overstort aan de Van der Poest Clementstraat wordt aan de zuidkant van Nisse, vanuit de Vernovenhoekstraat door het trapveld op meer dan 50m van de bestaande woningen, een nieuwe overstort aangelegd naar de watergang aan de zuidkant van Nisse.

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersystemen (OAS) Borsele uit 2004 voldoet Nisse ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen m.b.t. het rioleringstelsel.

Overleg waterbeheerder

Relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding en toetsingscriteria zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er worden 12 woningen gebouwd. Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 2300m ² . In verband met de toename van het verhard oppervlak zal in dit plan 338m ³ extra (droge) waterberging worden aangelegd; benodigd 173m ³ . Ter compensatie van dempingen is 148m ³ nodig zodat 190m ³ berging resteert voor dit plan, uitgaand van een droge waterberging met peilstijging van 0,45m. Het polderpeil bedraagt 1,90/2,20m –NAP (slootbodem 1,50m –NAP) en de laagst gelegen maai-veldhoogte is na ophoging 0,15m –NAP. Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen wordt 0,1m +NAP.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. De hemelwaterafvoeren (aan de woningen) en het gemeentelijk regenwaterriool voeren het hemelwater af naar de nieuw te graven sloot aan de achterzijde (NW zijde) van de nieuwe woningen. Aan de bewoners van de nieuw te bouwen woningen worden regentonnen ter beschikking gesteld.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	De bestaande overstort aan de zuidkant van de Van der Poest Clementstraat wordt weggehaald. Aan zuidkant van Nisse wordt vanuit de Vernovenhoekstraat een nieuwe overstort aangebracht op meer dan 50m van de bestaande woningen.

Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het regenwater wordt aangesloten op het aan te leggen regenwaterriool en het vuilwater op het bestaande vuilwater riool in de Van der Poest Clementstraat (de bestaande overstortleiding wordt omgebouwd tot vuilwater riool). De door het waterschap gehanteerde afkoppel beslisboom wordt in acht genomen.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Grondwateroverlast is niet bekend. Wel is de grondwaterstand in de winter soms aan de hoge kant. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Door de aanleg van drainage rondom de nieuw te bouwen woningen welke kan worden aangesloten op het regenwaterriool of nieuw te graven sloot wordt (eventueel nieuwe) grondwateroverlast voorkomen. Tevens wordt drainage aangebracht in de te dempen sloot en wordt het maaiveld ongeveer 15cm opgehoogd. De richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70cm beneden het maaiveld wordt aangehouden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken is relatief schoon. Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Het gebied ligt wel in een hydrologische bufferzone.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich kwetsbare natuur (natuurgebied en agrarisch beheersgebied) nabij het plangebied. Er zal daarom voor het onttrekken van grondwater altijd een vergunning worden aangevraagd bij de provincie. Door de kleine schaal en zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plan met aanleg van nieuwe natte natuur wordt geen negatief effect verwacht op de natuur in de omgeving.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB). Daarnaast wordt rekening gehouden met vrije onderhoudstroken met een breedte van 5m aan de planzijde. Dit zal in de overeenkomst met de projectontwikkelaar worden opgenomen.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen waterschapswegen binnen het plangebied. De bebouwde komgrens wordt daarom aangepast. Die wegen worden overgedragen naar de gemeente.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de buurt van de ontwikkelingslocatie aan de Vernovenhoekstraat is de tennisvereniging "TerNISSEn" met twee gravelbanen gelegen. Het tennispark heeft op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 een richtafstand van 50 meter. De (minimale) afstand van de tennisbanen tot aan de grens van de woonbebouwing bedraagt ca. 47 meter en derhalve valt een klein gedeelte van de woonbebouwing binnen de richtafstand van 50 meter. Het betreft hier een klein gedeelte van de meest noordelijk gelegen vrijstaande woning in het plangebied. De voormelde richtafstand is overigens een indicatieve afstand en een kleinere afstand kan gemotiveerd worden toegepast.

In het onderhavige geval kan een kleinere richtafstand worden toegepast. Hierbij zij direct opgemerkt dat het slechts gaat om een afwijking van maximaal 3 meter voor een klein gedeelte van één van de vrijstaande woningen in het onderhavige plangebied. Daarnaast bestaat de tennisvereniging uit circa 70 leden en beschikt zij over twee gravelbanen. Aangezien het hier gaat om een kleine tennisvereniging zal als gevolg daarvan de frequentie van het gebruik van de banen ook niet hoog zijn. Daarnaast wordt niet het gehele jaar gebruik gemaakt van de tennisbanen, want de banen bestaan uit gravel waarop in de wintermaanden niet kan worden getennist. Het tennisseizoen loopt van april tot half oktober. Daarnaast gaat de baanverlichting automatisch om 23.00 uur uit zodat na 23.00 uur niet meer kan worden getennist.

Wordt de locatie van de woningbouw en met name de situering van de op te richten woningen ten opzichte van de tennisbanen in ogenschouw genomen, dan kan worden geconcludeerd dat de tuinen, die achter de woningen liggen, door de woningen van de tennisbanen worden afgeschermd. Tussen de tennisbanen en de woningen ligt voorts een klein parkeerterreintje ten behoeve van het tennispark. Zowel aan de zijde van de tennisbanen als aan de zijde van de Van der Poest Clementstraat wordt dit parkeerterreintje omsloten door een groengordel met hoogopschietende begroeiing, waardoor een natuurlijke buffer ontstaat tussen de tennisbanen en de woonbebouwing. Gelet op het bovenstaande is het in het onderhavige geval mogelijk om een kleinere richtafstand van 47 meter toe te passen tussen de tennisbanen en de grens van de woonbebouwing.

4.7 Bufferzone

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

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. In dit bestemmingsplan is nieuwvestiging van agrarische bedrijven nabij de rand van de kern niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor o.a. het inplanten van boomgaarden binnen een zone van 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit vergunningstelsel houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing niet zondermeer nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

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

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau

garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

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

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

Transportroutes

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden 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 en de plankaarten van de vigerende bestemmingsplannen "Borsels Buiten" en Nisse, gedeelte "Vernovenhoek" zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig.

4.9 Overige kabels en leidingen

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

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

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

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

4.10 Luchtkwaliteit

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

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

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

3% criterium:

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft ca. 12 woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling onder het 3 % criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Van der Poest Clementstraat.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

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

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

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 10 april 2008)".

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming "Groen" mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Natuur (artikel 4)

Binnen de bestemming "Natuur" zijn de gronden bestemd voor het behoud en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met

name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. Ook is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verkeer (artikel 5)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als "Verkeer". De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Wonen (artikel 6)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van een bouwaanduiding, onderscheid gemaakt in meerdere bebouwingstypen, namelijk: vrijstaand, vrijstaand-1, twee-aaneen en aaneengesloten. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale diepte van de woning is afhankelijk van de diepte van het bouwperceel. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter, uitgezonderd vrijstaand-1.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen, zowel op het gebied van de bouwregels als van de gebruiksregels. 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. Ook is er een ontheffingsbevoegdheid voor detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis opgenomen.

Tot slot is er binnen de woonbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in natuur.

Waarde – Archeologie (artikel 7)

Op basis van de IKAW ligt binnen het plangebied een terrein met een middenhoge trefkans op archeologische waarden. Het betreffende terrein is van de passende bestemming "Waarde – Archeologie" 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 opper-

vlakte 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.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

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

Algemene bouwregels (artikel 9)

In artikel 9 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene ontheffingsregels (artikel 10)

In artikel 10 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 11)

In artikel 11 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels (artikel 12)

In artikel 12 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 12.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 13)

Artikel 13 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 af-

wijkt 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 14)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan "Nisse, gedeelte Van der Poest Clementstraat 2010".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op locatie aan Van der Poest Clementstraat is een initiatief van een projectontwikkelaar. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit een summier exploitatie overzicht is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft derhalve van 19 november 2009 tot en met 2 december 2009 op het gemeentesecretariaat voor inspraak ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode zijn er twee schriftelijke inspraakreacties naar voren gebracht. Daarnaast heeft op 24 november 2009 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting.

7.2 Overleg

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

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

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

Ministerie van VROM

Brief van 30 november 2009

Reactie

Het bestemmingsplan geeft, gelet op de nationale belangen, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Provincie Zeeland

Brief 17 december 2009

Reactie

Nationaal Landschap

In het bestemmingsplan wordt aangegeven in paragraaf 2.4 van de toelichting dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap door de beoogde ontwikkeling niet wor-

den aangetast, maar juist worden versterkt. De onderbouwing voor deze conclusie ontbreekt evenwel. Verzocht wordt om voormelde conclusie nader te onderbouwen.

Beantwoording

In paragraaf 2.4 'Nationaal Landschap' van de toelichting zal een nadere onderbouwing worden gegeven van de conclusie dat de beoogde ontwikkeling geen aantasting is van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en dat het zelfs deze kernkwaliteiten versterkt. Hierbij zal aangesloten worden op de geplande natuurontwikkeling (kleinschalig heggengebied) door de Vereniging Natuurmonumenten, alsmede op de beeldkwaliteitsaspecten (streekeigen bebouwing en landschappelijke inpassing)

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 14 december 2009

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 6.5.1 van de regels voorziet in het wijzigen naar de bestemming 'Natuur'. Deze gronden grenzen aan een secundaire watergang die bij het Waterschap in beheer is. Er wordt verzocht advies in te winnen bij het Waterschap bij inrichting van het natuurgebied, zulks in verband met het (reguliere) onderhoud aan de watergang.

Beantwoording

Het wordt niet noodzakelijk geacht om naast de 'Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009' voor het onderhavige aspect, in het bestemmingsplan een regeling op te nemen. Uiteraard zal bij toepassing van de voormelde wijzigingsbevoegdheid erop gewezen worden dat er met betrekking tot de inrichting van het gebied en het (reguliere) onderhoud van de watergang contact opgenomen dient te worden met het Waterschap.

VeiligheidsRegio Zeeland

Brief van 17 december 2009

Reactie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan "Nisse, gedeelte Van der Poest Clementstraat 2010" heeft van 16 maart 2010 tot en met 26 april 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De conclusie is om niet tegemoet te komen aan de zienswijzen. Het plan is wel ambtshalve op enkele punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

- In de toelichting worden enkele tekstueel kleine aanpassingen opgenomen;
- Op de plankaart wordt op de bestemming "Natuur" een dubbelbestemming "Waarde-archeologie" gelegd;
- In de regels wordt een artikel voor de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" toegevoegd;
- In de toelichting wordt de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" toegelicht;
- Aan artikel 1 wordt een definitie van extensieve dagrecreatie toegevoegd;
- Aan artikel 3.1.1 wordt in de bestemming "Groen" verhardingen toegevoegd;
- Aan artikel 4.5.1 wordt extensieve dagrecreatie toegevoegd;
- In artikel 4.5.2 wordt 'normale werkzaamheden' vervangen door 'normaal onderhoud en beheer'.

