

"Citadel" te Nieuwdorp



Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Borsele
bij besluit van 22 februari 2011

, de burgemeester

, de secretaris

Gemeente	Borsele
Titel	Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit "Citadel te Nieuwdorp"
Datum ontwerp	16 september 2010
Datum vastgesteld	22 februari 2011
Versiedatum	VA1

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

behorende bij het projectbesluit "Citadel" te Nieuwdorp

INHOUD

1. INLEIDING
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Vigerend bestemmingsplan
 - 1.3 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing
2. PLANOLOGISCH / JURIDISCH KADER
 - 2.1 Nationaal beleid
 - 2.2 (Boven)Gemeentelijk beleid
3. PLANBESCHRIJVING
 - 3.1 Huidige situatie plangebied
 - 3.2 Beoogde situatie plangebied
4. OMGEVINGSKWALITEITEN
 - 4.1 Milieu en duurzaamheid
5. UITVOERBAARHEID
 - 5.1 Noodzaak van het plan
 - 5.2 Economische uitvoerbaarheid
 - 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
6. CONCLUSIE

BIJLAGEN

Figuur 1: Ligging projectlocatie



Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Citadel te Nieuwdorp staat een schuur, die in het verleden in het gebruik was als varkensstal. De laatste jaren is de schuur in gebruik geweest voor opslag. Naast de schuur zijn enkele percelen gelegen aan de Citadel, die in gebruik zijn als tuin.

Door Zeeuwse Projektbouwmij Fraanje B.V. te Lewedorp, is bij de gemeente een verzoek ingediend om de schuur te saneren en op het vrijkomende perceel en de aangrenzende tuinpercelen 7 woningen te realiseren. In figuur 1 is de ligging van de projectlocatie weergegeven. De gemeente heeft besloten aan het verzoek medewerking te verlenen. Naar haar mening leidt de beoogde herontwikkeling tot een kwaliteitsimpuls in het gebied (verwezen wordt naar hoofdstuk 3). De herontwikkeling is echter in strijd met de vigerende bestemming, die de bestaande situatie planologisch vastlegt. Er kan geen toepassing worden gegeven aan een in het bestemmingsplan voor de projectlocatie opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente wil door middel van het projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) medewerking verlenen aan het realiseren van het verzoek.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde herontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 april 2009. Tegen het plan is beroep ingesteld bij de Afdeling Rechtspraak bij de Raad van State. Het beroep heeft zich echter gericht tegen een andere locatie (Coudorp) in het plan, zodat geconstateerd kan worden dat ter plaatse van de planlocatie Citadel, het bestemmingsplan onherroepelijk is. De huidige bestemming van de gronden betreft: 'Overig-Schuur' (O-S), voor de schuur. De tuingronden hebben de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'volkstuin' (R-vt).

Figuur 2: deel plankaart "Kern Nieuwdorp"



In artikel 21.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt ter plaatse van de 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' (de projectlocatie), de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Overig-Schuur' om te zetten in de bestemming 'Wonen'.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet geheel voldoet aan de gestelde criteria in de wijzigingsbevoegdheid kan hiervan geen gebruik worden gemaakt.

1.3 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een beleidsmatige afweging gemaakt op basis van de bestaande actuele beleidskaders. Het bestaande planologisch/juridisch kader wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en beoogde situatie van de projectlocatie. Een toelichting op de omgevingskwaliteiten wordt gegeven in hoofdstuk 4. De uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de algemene conclusie weergegeven.

Hoofdstuk 2 PLANOLOGISCH / JURIDISCH KADER

In dit hoofdstuk komt achtereenvolgens het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente aan de orde, op grond waarvan medewerking aan het verzoek kan worden verleend. Het beleidskader is ingeperkt tot de relevante zaken van het thema "wonen".

Per paragraaf wordt afgesloten met een conclusie gerelateerd aan het beleidskader.

2.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

Het belangrijkste beleidskader op rijksniveau wordt gevormd door de Nota Ruimte. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met deze nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De inspanningen van het rijk richten zich met name op de gebieden binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De gemeente Borsele ligt niet binnen deze structuur. Voor de gebieden die buiten de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur vallen geldt een basiskwaliteit, die is vastgelegd in rijksregels en -wetgeving. Er dient optimaal gebruik gemaakt te worden van bestaand bebouwd gebied en infrastructuur. Het aantal te bouwen woningen dient in overeenstemming te zijn met de natuurlijke bevolkingsaanwas en moet tijdig en in voldoende mate beschikbaar komen. Herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied wordt gestimuleerd.

Conclusie:

Het project past binnen de kaders van de Nota Ruimte, omdat de woningen worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied.

Nationaal Landschap

Zuidwest-Zeeland, waaronder de Zak van Zuid-Beveland, is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur gebied.

Conclusie

Ondanks het feit dat Nieuwdorp in de volksmond tot de Zak van Zuid-Beveland wordt gerekend, ligt deze kern niet in het Nationaal Landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien.

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland.

Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

1. Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;

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

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

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

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

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

- Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes.
- Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
- Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua bouwhoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
- 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.
- Wettelijke eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

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

Nieuwdorp is aangeduid als een woonkern. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden.

Nieuwdorp ligt buiten de stedelijke ontwikkelingszone waar de resterende 30% van de woningproductie plaats kan vinden. Naast de stedelijke ontwikkelingszone Goes, die een taakstelling heeft voor de realisering van een meer grootschalig bovenregionaal woningaanbod, worden in de regio drie andere ontwikkelingszones onderscheiden die op meer beperkte schaal invulling kunnen geven aan de (boven)regionale woningvraag. Eén daarvan is de Sloerandzone, waaronder Nieuwdorp valt. Iedere ontwikkelingszone kent een eigen accent.

De Sloerandzone biedt de ontwikkeling van een stabiele (landschappelijke) buffer.

Het Sloerandzone beleid uit 1994 is doorgezet in de Structuurvisie gemeente Borsele 2009-2014. (zie hierna)

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

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

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

Conclusie

De 7 woningen worden voorzien binnen de bestaande bebouwingsstructuur van Nieuwdorp. Naar aard en massa is er sprake van "dorps" bouwen. Om de bouw te kunnen realiseren is amovering van minder aantrekkelijke bebouwing noodzakelijk.

Het initiatief past binnen de gebiedstrategie van het provinciale beleid.

Het plan past binnen de verhouding inbreiding/uitbreiding en vergroot de keuze van de woonconsument binnen de regio.

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:

- Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties.

- Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties.
- 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).
- 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.

Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De "Structuurvisie Borsele 2009-2014" is opgesteld binnen de kaders van de Wro en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als "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.

Nieuwdorp is gelegen in de Sloerandzone. Als antwoord op, én inspeland op, de aanwezige druk en dynamiek wordt voor de Sloerandzone een ontwikkeling als een stabiele (landschappelijke) buffer tussen het Sloegebied enerzijds en met name het waardevolle cultuurlandschap anderzijds voorgestaan. Ingezet wordt op landschapsversterking, zoals de versterking van de Sloekreek. Daarbij wordt bij de realisatie van nieuwe landschapselementen recreatief medegebruik voorgestaan. Nieuwe landschapselementen

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

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied etcetera. 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 de ligging van de bouwlocatie Citadel zijn de volgende ruimtelijke beleidsstrategie/ beleidspunten relevant:

- Het dorpshart ligt bij het Oranjeplein.
- De ontwikkeling en instandhouding van kleinschalige detailhandel, weekmarkt en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het hart en/of de toeloopstraten van de kerkring.

Wat betreft ontwikkeling ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren waarbij met name de oostzijde van de kern van aanzienlijke omvang is. De mogelijke ontwikkeling van een brede school biedt kansen voor herontwikkeling in het westelijk deel van het dorp.

Uitgangspunt is het verbinden van groene uitloopgebieden aan de west- en zuidzijde van de kern, waarvan de ontwikkeling van een brandweerpost in het zuidwesten onderdeel uitmaakt.

In de ontwikkeling van de toegankelijkheid van het dorp wordt er een studie verricht naar de nieuwe ontsluiting van het Sloegebied in relatie tot het dorp. De ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentrees wordt verbeterd. De belevingswaarde van Nieuwdorp en de verkeersveiligheid dienen hierbij als uitgangspunt.

Het dagrecreatief aanbod wordt versterkt door een verbreding van het bestaande aanbod, met het bevrijdingsmuseum en nieuwe wandel- en fietsroutes en andere extensieve dagrecreatieve voorzieningen.

Verkeersveiligheid in Borsele

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

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

Woonvisie Borsele

In de "Woonvisie Borsele", vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2005, is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. In deze visie

worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

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

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen

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

Logies en ontbijt

Binnen de gemeente Borsele is het bij recht toegestaan om aan huis logies en ontbijt aan te bieden.

Prostitutiebeleid

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

- In drie buurgemeenten (Goes, Middelburg en Vlissingen) zijn reeds bordelen gevestigd en bestaat het voornemen om per gemeente een maximumaantal van twee bordelen te hanteren. Als regel kan uit worden gegaan van ongeveer één bordeel per 20.000 à 25.000 inwoners.
- Het aantal inwoners van de gemeente Borsele bedraagt circa 22.000.

- Tot op heden zijn binnen de gemeentegrenzen geen bordelen aanwezig.
- De gemeente is opgebouwd uit 15 kleinere kernen.

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

Welstandsnota Borsele

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 welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

- algemene criteria
- gebiedgerichte criteria
- themagerichte criteria
- sneltoetscriteria

Aan de oostzijde van de Ring ligt de Citadel, een smal, dorps achterstraatje. Het straatje vormt de grens tussen dorp en landelijk gebied en heeft een informeel karakter. Aan de Citadel staan enkele vrijstaande woningen, die een (kleine) voortuin hebben. Naast boerenbedoeninkjes (woningen met aaneengebouwde houten schuur) gaat het om enkele meer recente woningen. Daarnaast staan aan de Citadel zelfstandige schuren/opslagruimten, deze grenzen direct aan het straatje. De woningen bestaan vrijwel alle uit één bouwlaag met kap (zadeldak met overwegend een hellingspercentage van 40 tot 50 graden). De oudere bebouwing kent van oorsprong een asymmetrische gevelopbouw met verticale ramen. De meer recente woningen kennen daarentegen horizontale ramen.

Qua materiaalgebruik is rode baksteen toegepast en veelal rode, gebakken dakpannen.

Ook de schuren bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. De schuren van de boerenbedoeninkjes zijn uitgevoerd in (gepotdekseld) hout. De gevels van de zelfstandige schuren bestaan uit metselwerk waarbij rode bakstenen zijn gebruikt. De schuren kennen grote houten deuren en kleine (vierkante) raamopeningen.

Gebiedgerichte welstandscriteria voor zover van toepassing op de locatie Citadel

1. Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst.
- Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is daarbij bepalend.

2. Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De woningen aan de Citadel hebben een kleine voortuin.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn

- geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
 - Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
 - Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.
3. Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik
- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale raamopeningen.
 - Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/ geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is in principe niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie.
 - Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/ of kleur (vorm)baksteen.
 - Dakvlakken afdekken met matte rode dakpannen in gebakken uitvoering of een goed gelijkend ander materiaal en klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde pannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
 - Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
 - Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

Figuur 3: welstandsniveaus Nieuwdorp



Conclusie

Het plan past binnen het ruimtelijk gemeentelijk beleid en sluit aan bij de in de structuurvisie geformuleerde doelstellingen. De beeldkwaliteit van het plan voldoet qua welstand aan de gestelde eisen. Het plan levert een bijdrage aan de volkshuisvestingsdoelstelling van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie plangebied

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Nieuwdorp aan het oostelijke gedeelte van de Citadel. De locatie maakt onderdeel uit van de oorspronkelijk historische kern van het dorp, met in het midden daarvan de kerk, die inmiddels als woongebouw in gebruik is genomen. Hoewel de kerk in het midden van deze ring staat, is Nieuwdorp van oorsprong geen ringdorp, wat ontstaan is rond de kerk. De ring is eerder ontstaan, waarbinnen de kerk in zijn huidige vorm in 1869 is gebouwd.

De westelijke straatzijde van de Citadel vormt de achterzijde van de percelen gelegen aan de Ring en kent aan deze zijde een versteend karakter.

De Citadel is van oorsprong een echte achterstraat. Voor de gemeentelijke herindeling heette de straat dan ook 'Achterweg'. In de loop der tijd zijn enkele woningen gebouwd, zoals Citadel 2 en 5 en zijn enkele schuren als woning in gebruik genomen, zoals Citadel 7 en 8. De achterzijde van de planlocatie wordt begrensd door een watergang, met daar weer achter het open agrarische landschap. In vroeger tijden lagen aan de oostelijke zijde van de watergang enkele kleine arbeiders woningen, met de naam Citadel.

Ten zuid-oosten van de Citadel was het transportbedrijf Boot & Buteijn gevestigd. Dit transportbedrijf is verplaatst en het vrijkomende perceel wordt als woongebied ontwikkeld. Ten tijde van dit besluit is het bouwrijp maken van het terrein in volle gang.

Aan de oostzijde van de Citadel is in de jaren zestig een varkensstal gebouwd ter vervanging van een door brand verwoeste schuur. De varkensstal is tot in de jaren 70 in gebruik geweest. Daarna is de stal in gebruik genomen als opslagplaats. In zuidelijke richting liggen naast de schuur een aantal percelen die als tuin in gebruik zijn.

De projectlocatie heeft in totaal een oppervlakte ca. 2.296,50 m². In figuur 5 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. De schuur heeft een bouwvolume van ca. 430 m³.

3.2 Beoogde situatie plangebied

De herontwikkeling van de locatie behelst de sloop van de bestaande schuur en bebouwing van het vrijkomende perceel en de bestaande volkstuinten met 7 woningen. Kenmerkend voor de bebouwing aan de Citadel zijn de doorzichten naar het achtergelegen landelijke gebied. De Citadel kent een gebogen straatverloop. Het bebouwingsbeeld aan de oostzijde van de Citadel dient een transparant karakter te krijgen en moet het dorpse karakter van de locatie behouden. Langs de straat kunnen met rooilijn mee vrijstaande en/of twee-onder een kap woningen worden gebouwd van één laag met een kap en een voortuin. Vanwege de gewenste doorzichten en transparantie mogen de woningen niet op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

Figuur 4: impressie oostelijk gedeelte Citadel



Figuur 5: luchtfoto huidige situatie



De woningen gaan onderdeel uitmaken van het bebouwingslint van de Citadel. Qua stedenbouwkundige situering worden de woningen in de rooilijn geplaatst met de bestaande bebouwing. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden aan weerszijden 3 meter vrijgehouden. Als gevolg van het gebogen straatprofiel wordt aan de voorzijde een iets kleinere afstand aangehouden. De bergingen zijn achter op de kavel gesitueerd. Er worden 3 vrijstaande woningen en 4 niet geclusterde twee-onder een kap woningen voorzien. Tussen Citadel 8 en de eerste nieuwbouwwoning blijft een aanzienlijke open ruimte aanwezig.

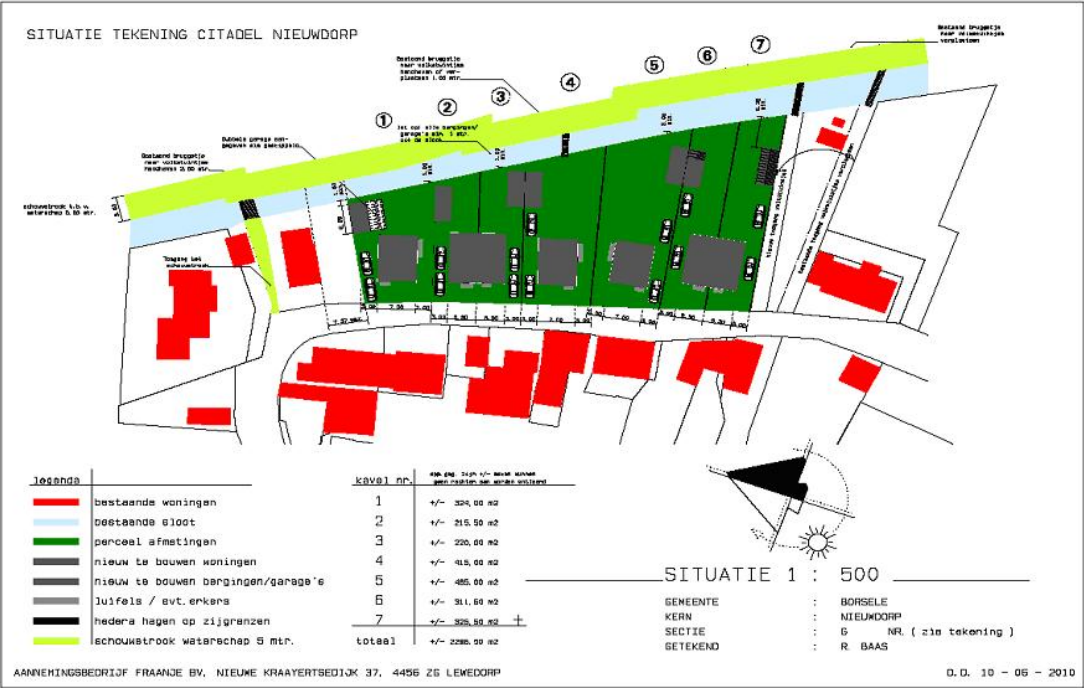
De voorgestane maat, schaal, typologie en materialisering van de woningen sluit aan bij het aanwezige, historische bebouwingsbeeld. De woningen worden één laag hoog met een (steile) kap. De nokrichting loopt voor de twee-onder een kap woning evenwijdig aan de straat. De vrijstaande woningen hebben een nokrichting haaks op de straat. De nieuwbouw wordt traditioneel en individueel vormgegeven. Verticale gevelopeningen, rood metselwerk, rode en grijs/antraciete dakpannen en accenten in het metselwerk. De vrij liggende garages worden uitgevoerd in zwart gepotdekselde houten delen. Bij iedere woning wordt een eigen individuele architectonische verschijningsvorm nagestreefd. Voor de garage/schuur is voldoende opstelruimte voor auto's aanwezig om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

De nieuwbouw verrijst op een aantrekkelijke locatie binnen de dorpskern van Nieuwdorp. De woningen hebben een goede bezonning en een ongestoord vrij uitzicht aan de achterzijde over het landelijk gebied. Het woonmilieu dat met de nieuwbouw wordt gerealiseerd kan worden getypeerd als 'landelijk wonen binnen het dorp'. De geboden woonkwaliteit is daarmee hoog.

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot verkeersoverlast of parkeerproblemen. De gemeente hanteert bij de bouw van nieuwe woningen dat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Elke woning heeft voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De Citadel zal door uitvoering van het plan een duidelijker karakter als woonstraat krijgen. Door het aantal woningen zal het aantal in verkeersbewegingen in zeer geringe mate toenemen. De bestaande stratenstructuur is toereikend voor de verkeersafwikkeling.

Figuur 6: beoogde kavelinrichting



Figuur 7: beoogde gevelbeelden



Figuur 8: vogelvlucht beeld



Hoofdstuk 4 OMGEVINGSKWALITEITEN

4.1 Milieu en duurzaamheid

Wettelijk is bepaald dat aan bewoners/gebruikers een goed woon-/leefklimaat moet worden geboden. Nieuwbouw van hindergevoelige functies op sterk milieubelaste locaties dient te worden voorkomen. Vice versa mag de beoogde nieuwbouw niet leiden tot aantasting van waarden of belemmering van/overlast voor functies in de omgeving. In deze paragraaf de beoogde ontwikkeling getoetst aan een aantal milieu- en duurzaamheidsaspecten.

Geluidhinder

Als gevolg van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regels zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en woonerven. De Citadel kent een 30 km/uur regime. De projectlocatie ligt niet binnen de onderzoekszone van andere wegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan daarom achterwege worden gelaten.

Er ligt geen spoorweg in de nabijheid van de projectlocatie, zodat overlast vanwege spoorweglawaai niet aan de orde is.

In artikel 21.1 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" is opgenomen dat voor het bouwen van gebouwen met een geluid gevoelige bestemming in het gebied met de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrielawaai" nieuwe gebouwen kunnen worden gebouwd indien is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het industriellawaai op de gevels van de gebouwen met een geluidgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Bij besluit van 17 maart 2009 hebben burgemeester en wethouders van Borsele ambtshalve een hogere waarde vastgesteld voor de hoogst toelaatbare geluidbelasting op grond van artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder voor o.a. de locatie Citadel tussen de nummers 2 en 8. Dit besluit is als bijlage toegevoegd.

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 het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Verkennend bodemonderzoek, Citadel ongenummerd te Nieuwdorp, ABO-Milieuconsult B.V., kenmerk G0E01000432, d.d. 16 augustus 2010. Nadien is gebleken dat er ter plaatse van de voormalige varkensschuur sprake is van nog niet ingekaderde bodemverontreiniging. Na overleg tussen de Zeeuwse Projektmaatschappij Fraanje B.V., de afdeling milieu van de gemeente Borsele, ABO Milieuconsult B.V. en de provincie is besloten en afgesproken om het aanvullend bodemonderzoek samen te laten vallen met de benodigde sanering. Dit zal plaats vinden op het moment dat de varkensschuur gesloopt wordt. De bodem is hierna geschikt voor woningbouw. Het bodemrapport vormt een losse bijlage bij voorliggend wijzigingsplan.

Flora en fauna

Er is een quick scan uitgevoerd naar de natuurwaarden op de projectlocatie (Habitatonderzoek van de moestuinen en de varkensschuur aan de Citadel in Nieuwdorp in het kader van de Flora- en faunawet, 20 juni 2010)

Conclusie is dat op de locatie geen beschermde plantensoorten voorkomen. Er zijn zeer beperkte leefmogelijkheden voor muizensoorten, die per ongeluk gedood mogen worden tijdens werkzaamheden. Er zijn geen broedmogelijkheden voor vogels, zodat geen rekening behoeft te worden gehouden met het vogelbroedseizoen. Een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. De quick scan vormt een losse bijlage bij voorliggend wijzigingsplan.

Archeologie

De projectlocatie is geen terrein van archeologische waarde (bron: Archeologische Monumenten Kaart, Geoweb, provincie Zeeland). Daarnaast is de trefkans op archeologische vondsten op de projectlocatie volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zeer laag (bron: Geoweb, provincie Zeeland). Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Water

Met de sanering van de bestaande schuur en de nieuwbouw van 7 woningen met bijgebouwen vindt op de projectlocatie een afname van het bebouwde oppervlak plaats. Hierdoor is geen extra waterberging nodig. De nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangebracht. Het regenwater zal worden afgevoerd naar de bestaande sloot aan de achterzijde van het plan. Er behoeft geen extra berging te worden gerealiseerd.

De woningen zullen gebouwd worden op ca. 1.40 +NAP, waardoor overlast vanuit het oppervlakte water wordt voorkomen.

In het plan zijn de schuren voorzien op minder dan 5 meter van de insteek van de achter de Citadel gelegen sloot. Hiervoor is ontheffing van de Keur van het Waterschap noodzakelijk. Het Waterschap heeft te kennen gegeven alleen de ontheffing te willen verlenen indien er een schouwstrook van 5 meter beschikbaar is aan de andere zijde van de sloot en indien het eenzijdig beheer en onderhoud van het oppervlakte water geregeld is in een akte van erfdienstbaarheid met de eigenaren van de betreffende percelen. Deze akte van erfdienstbaarheid is verleden. Voorts dient aan de zijde van het plangebied een duurzame betuining te worden aangebracht.

Met de planontwikkeling worden verder geen waterschapsbelangen geschaad. De waterparagraaf, waarover overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden, vormt een losse bijlage bij deze onderbouwing.

Milieuhinder/bufferzones

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid/milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfs-/milieubelastende activiteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In de directe nabijheid van de projectlocatie ligt het transportbedrijf Boot en Buteijn. Dit bedrijf zal worden verplaatst naar het Sloegebied en de vrijkomende locatie zal worden ingericht als woongebied.

Er bevinden zich geen agrarische bedrijven op een kortere afstand dan 100 meter van de projectlocatie, zodat deze in overeenstemming is met het provinciale bufferbeleid, geen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen aanwezig. Milieuhinder is in casu niet aan de orde.

Externe veiligheid

De projectlocatie ligt binnen de effect afstanden (invloedgebieden) van twee bedrijven in het Sloegebied, te weten Kloosterboer en South Sea Terminals. Er zijn in en nabij de projectlocatie geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gesitueerd (bron: Risicokaart, Geoweb, provincie Zeeland). Zie bijlagen. Na overleg met de Veiligheidsregio Zeeland kan geconcludeerd worden dat bij de beoogde herontwikkeling de externe veiligheid niet in het geding is.

Luchtkwaliteit

Aangetoond moet worden dat de beoogde nieuwbouw geen significante gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' staan ontwikkelingen vermeld die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen vallen hieronder. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege worden gelaten.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat milieu- en duurzaamheidsaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde herontwikkeling.

Hoofdstuk 5 **UITVOERBAARHEID**

5.1 Noodzaak van het plan

Zoals in de beleidstoelichting al is aangegeven wordt de bestaande bebouwing aan de Citadel gesloopt. De realisering van 7 woningen past in het beleid van zowel Rijk, provincie en gemeente dat is gericht op inbreiding en herstructurering van binnen bestaande woongebieden. Door uitvoering van het plan is er sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering van de gebouwde omgeving.

In Nieuwdorp wordt ook het herstructureringsplan Lancaster uitgevoerd. Op de locatie Lancaster worden in twee fasen 71 woningen gerealiseerd gericht op een termijn van 10 jaar. In de eerste fase (tot 2016) zijn voorzien: 6 vrijstaande woningen, 4 2-1 kapwoningen, 8 rijwoningen, 19 (zorg) appartementen voor de verhuur en 4 (zorg) appartementen. In de tweede fase (tot 2021) van het plan zullen 7 vrijstaande woningen, 10 2-1 kap woningen en 12 rijwoningen worden gerealiseerd.

De afgelopen jaren zijn in Nieuwdorp geen woningen gebouwd. Daardoor is de groei van Nieuwdorp achtergebleven. Op basis van diverse bevolkingsstatistieken wordt een kleine krimp van het inwoner aantal in absolute zin verwacht in Nieuwdorp. Daar staat tegenover dat het aantal huishoudens nog wel zal groeien. Hieraan wil de gemeente tegemoet komen. Nieuwdorp heeft een relatief grotere gezinsbezetting dan het gemiddelde in de gemeente Borsele.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente sluit met de initiatiefnemer, ten behoeve van de beoogde herontwikkeling, een grondexploitatieovereenkomst. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, sub a tot en met c Wro. Het vaststellen van een exploitatieplan, in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro, kan derhalve achterwege blijven.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

In artikel 3 sub a van de Inspraakverordening gemeente Borsele is bepaald dat geen inspraak wordt verleend van een eerder vastgestelde beleidsvoornemen. In de "Structuurvisie Borsele 2009-2014" is ingegaan op de uitbreiding van Nieuwdorp. Voorts is in het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" de locatie aangeduid als woningbouwlocatie. Het beleidvoornemen voor woningbouw aan de Citadel is daarmee geformuleerd. Het projectbesluit dient als uitvoering van dit geformuleerde beleid.

Maatschappelijke toetsing

In artikel 3.11 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Het ontwerp besluit met bijbehorende stukken en onderliggende onderzoeken heeft vanaf 23 september 2010 tot en met 3 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. De stukken zijn beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, via de gemeentelijke website www.borsele.nl en waren daarnaast in te zien op het gemeentehuis in Heinkenszand. Belanghebbenden hebben gedurende de termijn van ter inzage legging zowel schriftelijk als mondeling de mogelijkheid gehad zienswijzen bij de gemeente naar voren te brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Overleg

Volgens 5.1.1, lid 1 Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van het projectbesluit, waar nodig, overleg te plegen met besturen van gemeenten, Rijks- en provinciale diensten, etc.

In artikel 5.1.1 lid 2 kunnen Gedeputeerde staten, onderscheidenlijk De Minister aangegeven onder welke omstandigheden of in bepaalde gevallen kan worden afgezien van vooroverleg.

In haar brief van 26 mei 2009 heeft de VROM-inspectie aangegeven dat vooroverleg dient plaats te vinden indien het nationaal belang in het geding is. In casu, waarbij 7 extra woningen binnen de bebouwde kom van Nieuwdorp wordt gerealiseerd, is dit niet het geval. Overleg met het Rijk kan derhalve achterwege worden gelaten.

In de brief van 4 juli 2008 hebben gedeputeerde staten van Zeeland hun standpunt bepaald in welke gevallen vooroverleg voor een ruimtelijke ontwikkeling achterwege kan blijven. Daarbij hanteert de provincie het principe van een algemene vrijstelling voor bestaand gebouwd gebied, tenzij....

In de aangehaalde brief is ondermeer aangegeven dat bij inbreiding, herstructurering, en transformatie, vooroverleg achterwege kan blijven tenzij er sprake is van relatief majeure herstructurerings- en of transformatieprojecten. Het plan Citadel wordt niet aangemerkt als een majeur project.

Waterschap

Het Waterschap heeft in haar brief van 20 oktober 2010 aangegeven dat bij eenzijdig beheer en onderhoud van oppervlaktewater een akte van erfdienstbaarheid vereist is waarin dit beheer en onderhoud met de desbetreffende grondeigenaar wordt geregeld. Een dergelijke akte is bij notaris Tazelaar te Goes gepasseerd. Een kopie van voormelde brief en akte is als bijlage bijgevoegd.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Zeeland heeft in haar brief van 3 november 2010 aangegeven dat het plangebied binnen de effectafstanden van twee bedrijven in het Sloegebied is gelegen, te weten Kloosterboer en South Sea Terminals. Gezien de grote afstand tot de bronnen en het relevante scenario in relatie tot de beperkte omvang van het plan in bestaand gebied, acht de Veiligheidsregio Zeeland nadere advisering inzake externe veiligheid niet noodzakelijk. De ruimtelijke onderbouwing is hieraan aangepast.

Provincie

De Provincie Zeeland heeft in haar e-mailbericht van 1 oktober 2010 aangegeven dat er vanuit de Provincie Zeeland geen zienswijze zal worden ingediend.

Hoofdstuk 6 CONCLUSIE

- Het project is in strijd met het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp".
- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie, regio en de gemeente.
- Het project is goed inpasbaar in de omgeving en brengt geen onaanvaardbare nadelige ruimtelijke, milieuhygiënische en/of duurzaamheidseffecten met zich mee.
- De economische uitvoerbaarheid van het project is gewaarborgd.

Conclusie

De realisatie van 7 woningen aan de Citadel te Nieuwdorp is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar.

BIJLAGEN