



Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse".

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Door middel van het aangehechte voorstel heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan was vanaf 14 maart 2025 te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.0654.TAMOPNSWBTB2025-0001>. Daarnaast hebben het ontwerp besluit en het ontwerp TAM-omgevingsplan voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Stenevate 10 in Heinkenszand.

Het bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad van 13 maart 2025 op www.overheid.nl. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen in de periode van 14 maart tot en met 24 april 2025. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het raadsvoorstel maakt onderdeel uit van dit besluit en is daarom aangehecht.

BESLUIT:

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet wordt/worden:

- A. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" (NL.IMRO.0654.TAMOPNSWBTB2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vastgesteld;
- B. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- C. ingestemd met de bouwgrondexploitatie Nisse Zwaakhoek (d.d. 3 juni 2025);

D. de uitgiftepreizen in het plangebied als volgt vastgesteld:

- sociale huurwoningen:
 - i. tot 17 meter kaveldiepte: € 200,--/m2 exclusief BTW;
 - ii. kaveldiepte meer dan 17 meter: € 50,--/m2 exclusief BTW;
- aaneengesloten koopwoningen: € 200,--/m2 exclusief BTW;
- vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen: € 265,--/m2 exclusief BTW;

E. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 4.610,-- structureel toegevoegd aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudskosten als gevolg van de areaalvergroting.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 3 juli 2025,

de griffier,

de voorzitter,



gemeente
BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie tennisbanen Nisse”.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Door middel van het aangehechte voorstel heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie tennisbanen Nisse” ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp beeldkwaliteitsplan waren in de periode van 14 maart tot en met 24 april 2025 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.borsele.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken gedurende deze periode voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Het bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad van 13 maart 2025. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

BESLUIT

Gelet op de artikel 4.19 Omgevingswet wordt het beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie tennisbanen Nisse” vastgesteld.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2025,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsvoorstel

Zaaknummer:



Nummer raadsvoorstel

Raadsvergadering

3 juli 2025

Portefeuillehouder

Wethouder

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" en het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse"

Geachte raad,

Hiermee leggen wij aan u een voorstel over bovengenoemd onderwerp ter besluitvorming voor.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" (NL.IMRO.0654.TAMOPNSWB2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen;
2. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
3. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie Nisse Zwaakhoek (d.d. 3 juni 2025);
4. de uitgifteprijs in het plangebied als volgt vast te stellen:
 - sociale huurwoningen:
 - i. tot 17 meter kaveldiepte: € 200/m² exclusief btw;
 - ii. kaveldiepte meer dan 17 meter: € 50/m² exclusief btw;
 - aaneengesloten koopwoningen: € 200/m² exclusief btw;
 - vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen: € 265/m² exclusief btw;
5. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 4.610 structureel toe te voegen aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudskosten als gevolg van de areaalvergroting;
6. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

AANLEIDING EN DOEL

Door het samengaan van de tennisvereniging met de vereniging in 's-Heer Abtskerke zijn de tennisbanen in Nisse al enige jaren niet meer in gebruik. Een periode hebben er op de locatie units gestaan voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Inmiddels is de locatie vrij voor een nieuwe invulling. Beoogd wordt om hier een negental woningen te bouwen, waarvan drie in de vrije sector en zes sociale huurwoningen. De voorgestane

woningbouwontwikkeling past niet binnen de regels van bestemmingsplan "Kern Nisse 2010", dat onderdeel uitmaakt van (tijdelijke) Omgevingsplan Borsele (hierna: omgevingsplan). Om woningbouw te kunnen realiseren is er een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het voorliggende TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" voorziet hierin.

De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving. Om die reden is het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" opgesteld. In dit plan staan richtlijnen voor de uiterlijke vormgeving van de nieuwbouw en de 'overgang openbaar - privé'. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de "Beeldkwaliteitsnota Borsele".

Wij stellen voor om zowel het TAM-omgevingsplan als het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Instrument TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) omgevingsplan via IMRO)

Om voortgang te kunnen maken met de woningbouwontwikkeling is gekozen voor toepassing van het instrument TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de 'oude' techniek voor planvorming tijdelijk wordt gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de landelijke voorziening 'Ruimtelijke Plannen'. Hiervan werd onder de Wet ruimtelijke ordening gebruik gemaakt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. De wetgever heeft gemeenten de mogelijkheid geboden om tot 1 januari 2026 gebruik te maken van het instrument TAM-omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan kent vrijwel dezelfde opbouw als een bestemmingsplan. Qua inhoud moet het plan echter voldoen aan de huidige wettelijke vereisten zoals vastgelegd in de Omgevingswet. Zo moeten gemeenten bijvoorbeeld ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Uit de toelichting die onderdeel uitmaakt van het TAM-omgevingsplan moet blijken dat dit het geval is. Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies (voorheen bestemmingen) zijn aangegeven. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan, wordt als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met (de bruidsschat van) het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Borsele.

Inhoud TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse"

Voorliggend TAM-omgevingsplan is een zogenaamd ontwikkelingsplan. Het is erop gericht om de realisatie van woningbouw met bijbehorende tuinen en openbare ruimte ter plaatse van het voormalige sportcomplex planologisch-juridisch mogelijk te maken. Op de locatie wordt de bouw van zes sociale huurwoningen, die ontwikkeld worden door woningcorporatie Beveland Wonen, en drie vrije sectorwoningen voorgestaan. Op pagina 9 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan is het beoogde inrichtingsplan weergegeven. Daarnaast is in deze toelichting onderbouwd dat de ontwikkeling leidt tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voor de beoordeling hiervan zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht. De juridische regeling van het plan (regels en verbeelding) is toegesneden op het beoogde inrichtingsplan en bebouwingsbeeld.

Inhoud beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse"

Naast het TAM-omgevingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan staan richtlijnen voor de uiterlijke vormgeving van de nieuwbouw en de 'overgang openbaar – privé'. Het gaat onder meer over de bebouwingsstijl van de woningen en het kleur- en materiaalgebruik. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook suggesties opgenomen met betrekking tot duurzaamheid. Wij hopen daarmee ontwikkelende partijen te inspireren tot het maken van duurzame keuzes. Het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" is een beleidsregel zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet en vormt een aanvulling op de "Beeldkwaliteitsnota Borsele". Bouwplannen voor deze locatie moeten zowel voldoen aan de regels uit het TAM-omgevingsplan als de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan.

Terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" was in de periode van 14 maart tot en met 24 april 2025 voor iedereen digitaal te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarnaast lagen het ontwerp TAM-omgevingsplan met bijbehorend ontwerppraadsbesluit en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan was ook digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website.

We hebben kennisgegeven van de terinzagelegging van beide ontwerpplannen door publicatie in het Gemeentebblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt.

Geen zienswijzen

Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er heeft derhalve ook geen zitting plaatsgevonden van de 'hoorcommissie wijziging omgevingsplan'. Verder is er daarmee geen aanleiding om de plannen gewijzigd vast te stellen.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" maakt na

inwerkingtreding de beoogde woningbouwontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen met betrekking tot de verschijningsvorm van de nieuwbouw en bepaalde erfafscheidingen. Het TAM-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen daarmee de basis voor de realisatie van het nieuwe woonbuurtje.

FINANCIËN

Kostenverhaal

De gemeente is eigenaar van de grond. Wij zijn wettelijk verplicht om kosten voor onder meer het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte te verhalen op diegenen die in het plangebied een bouwplan realiseren. Het kostenverhaal wordt in deze situatie geregeld via de uitgifte van de bouwgrond. Het verhaal van kosten is verdisconteerd in de grondprijs.

Uitgifteprijsen

In de 'Nota Grondbeleid 2025-2028' staat dat de gemeente een regisserend grondbeleid voert en daarbij een sterke voorkeur heeft voor actief grondbeleid. Dit laatste is hier het geval. De gemeente voert daarmee de grondexploitatie. Wij vragen u om de grondexploitatie Nisse Zwaakhoek (d.d. 3 juni 2025) vast te stellen. Deze vormt een geheime bijlage bij dit voorstel, omdat deze gegevens bevat die de aanbesteding van de aanleg van de openbare ruimte negatief kan beïnvloeden. Uitgaande van een looptijd van drie jaar laat de grondexploitatie in 2028 een klein positief resultaat zien van € 37.770.

Momenteel wordt er, zoals aangekondigd in de Nota Grondbeleid, gewerkt aan een grondprijzenbrief. Daarmee is het niet langer nodig om bij ieder plan afzonderlijk de gronduitgifteprijsen vast te stellen. Aangezien de brief momenteel nog niet beschikbaar is, vragen wij u voor voorliggend plan akkoord te gaan met de volgende grondprijzen:

- sociale huurwoningen:
 - o tot 17 meter kaveldiepte: € 200/m2 exclusief btw;
 - o kaveldiepte meer dan 17 meter: € 50/m2 exclusief btw;
- aaneengesloten koopwoningen: € 200/m2 exclusief btw;
- vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen: € 265/m2 exclusief btw;

De voorkeursverkaveling/grondexploitatie gaat uit van de bouw van zes sociale huurwoningen en drie vrijstaande woningen. Mocht door omstandigheden, wat overigens niet verwacht wordt, de bouw van de sociale huurwoningen niet doorgaan dan wordt de bouw van aaneengesloten koopwoningen voorgestaan. Ook biedt het plan ruimte om in plaats van twee vrijstaande woningen één twee-onder-een-kapwoning bouwen. Om die reden vragen wij u ook voor die woningtypologieën een grondprijs vast te stellen. Dit heeft geen negatieve consequenties voor de grondexploitatie.

Voor de sociale huurwoningen wordt voorgesteld een gedifferentieerde grondprijs te hanteren. De ruimtelijke situatie maakt dat de kavels relatief diep zijn. Indien over de gehele kaveldiepte een prijs van € 200/m2 exclusief btw wordt aangehouden, kan woningcorporatie Beveland Wonen haar businesscase niet rond krijgen. Door over de eerste 17 meter

(gebaseerd op een 11 meter diepe woning en 'standaarddiepe' achtertuin van 6 meter) de prijs van € 200 m2 exclusief btw te hanteren en de rest van de achtertuin te verkopen voor een tuingrondprijs (€ 50/m2 exclusief btw) is nieuwbouw voor Beveland Wonen financieel haalbaar. Uit een vergelijking met de resultaten van een landelijk benchmarkonderzoek naar grondprijzen van sociale huurwoningen blijkt overigens dat de grondprijs die de woningcorporatie dan per kavel betaalt allerzins redelijk is.

De grondprijs voor de koopwoningen is gelijk aan die van de woningen in Platepolder. Dit is voor een dorp als Nisse marktconform.

Onderhoudskosten

Door de realisatie van het nieuwe woonbuurtje neemt het areaal openbare ruimte toe. En daardoor dus ook de onderhoudslast. Becijferd is dat het gaat om een totale kostenpost van € 4.610 per jaar. Nadat het plangebied woonrijp is gemaakt moet het bedrag structureel worden toegevoegd aan de betreffende beheerskosten in de begroting 2026.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na besluitvorming door uw raad over het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" wordt het genomen besluit gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is zes weken. Onder de Omgevingswet treedt het besluit echter al na vier weken in werking. Onder de oude wetgeving was dit daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening was aangevraagd. De aanvraag van een voorlopige voorziening heeft, eveneens anders dan voorheen, niet meer automatisch een schorsende werking. Schorsing van de inwerkingtreding van voorliggend besluit vindt enkel plaats als de voorzieningenrechter zodanig beslist.

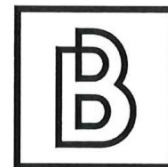
Tegen uw besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staat geen rechtsgang open. Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel en treedt daags na publicatie in werking.

PARTICIPATIE

Overleg met (overheids)instanties

Om in een vroegtijdig stadium ruimtelijke plannen integraal te bespreken met diverse (overheids)instanties is, in het kader van de Omgevingswet, een regionale omgevingstafel ingesteld. Op 14 oktober 2024 is het woningbouwplan voor de locatie van de tennisbanen in Nisse geagendeerd voor die omgevingstafel. Hiermee hebben andere bestuursorganen de gelegenheid gekregen om hun visie op c.q. aandachtspunten voor het plan kenbaar te maken. Een kort verslag van het overleg is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Met het waterschap Scheldestromen is daarnaast apart overleg gevoerd. Hun reactie is verwerkt in de waterparagraaf (paragraaf 4.13).

Later in het proces zijn de provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland op de hoogte gesteld van de tervisielegging van het ontwerp TAM-



gemeente
BORSELE

omgevingsplan. Van deze overlegpartners hebben we reacties (niet zijnde zienswijzen) ontvangen die met name betrekking hebben op de uitvoering van het plan. Als bijlage bij dit raadsvoorstel treft u ter informatie een samenvatting van de reacties en onze beantwoording aan.

Inloopbijeenkomst inwoners Nisse

In het kader van participatie hebben we op 11 november 2024 een inloopbijeenkomst gehouden. De inwoners van Nisse zijn uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De aanwezigen hebben kennis kunnen nemen van het beoogde verkavelingsplan en verschijningsvorm van de nieuwbouw. Ook is de mogelijkheid geboden om zowel mondeling als schriftelijk op de gepresenteerde stukken te reageren. Als bijlage 8 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan is een kort verslag van de inloopbijeenkomst opgenomen. In subparagraaf 6.1.1 van de toelichting is een reactie op de uitkomst van de inloopbijeenkomst opgenomen.

Zoals eerder in dit voorstel vermeld, heeft eenieder tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan een formele zienswijze kunnen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

COMMUNICATIE

Communicatie omtrent de (planologische) procedure is verankerd in de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit elektronische publicaties. De besluiten worden door het plaatsen van publicaties in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website bekend gemaakt. De dorpsraad Nisse en de overlegpartners berichten we per e-mail over de tervisielegging van de stukken.

BESLUIT

De raad van de gemeente Borsele besluit:

1. het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locaties tennisbanen Nisse" (NL.IMRO.0654.TAMOPNSWBTB2025-0002) conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen;
2. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
3. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie Nisse Zwaakhoek (d.d. 3 juni 2025);
4. de uitgifteprijs in het plangebied als volgt vast te stellen:
 - sociale huurwoningen:
 - i. tot 17 meter kaveldiepte: € 200/m2 exclusief btw;
 - ii. kaveldiepte meer dan 17 meter: € 50/m2 exclusief btw;
 - aaneengesloten koopwoningen: € 200/m2 exclusief btw;
 - vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen: € 265/m2 exclusief btw;
5. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 4.610 structureel toe te voegen aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten als gevolg van de areaalvergroting;
6. het beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Grondexploitatie Nisse Zwaakhoek (d.d. 3 juni 2025) (geheim)

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D25.665988	Ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse"
D25.670391	Beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse"
D25.670419	Raadsbesluiten
D25.671829	Notitie "Beantwoording reacties overlegpartners ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse"" (d.d. 19 mei 2025)

BEANTWOORDING REACTIES OVERLEGPARTNERS ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN
“HOOFDSTUK 22C WONINGBOUW LOCATIE TENNISBANEN NISSE”

19 mei 2025

De provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen en Veiligheidsregio Zeeland zijn op de hoogte gesteld van de tervisielegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. In deze notitie een samenvatting van de ontvangen reacties (niet zijnde zienswijzen) en de beantwoording hiervan.

Provincie Zeeland

Mail van 2 april 2025

Inhoud reactie

1. De provincie geeft aan dat zij geen zienswijze op het plan gaat indienen.
2. Opgemerkt wordt dat de ecologische quickscan 3 jaar oud is en dat in zijn algemeenheid voor dergelijke onderzoeken een houdbaarheidsdatum van 2 à 3 jaar geldt. Onderbouwd moet worden waarom het onderzoek nog relevant en actueel is en dat de (ecologische) omstandigheden niet wezenlijk zijn veranderd.
3. De quick scan is nog gebaseerd op vervallen wetgeving zoals de Wnb.

Beantwoording

ad 1. Hiervan is kennisgenomen.

ad 2. Met de sloop van de bebouwing en sanering van de tennisbanen is de situatie in het plangebied sinds 2022 anders geworden. Echter, daarna hebben er stelconplaten gelegen en tijdelijke woonunits gestaan. De inrichting en het gebruik van het plangebied was heel de periode dusdanig dat er geen nieuwe natuurwaarden zijn ontstaan die nu aangetast zouden kunnen worden.

ad 3. Dit klopt. De aard van de wetgeving is echter niet gewijzigd. Het beschermingsniveau voor natuurwaarden is op eenzelfde niveau gebleven. Op basis van de nieuwe wetgeving is de uitkomst van het natuuronderzoek niet anders dan nu in het rapport opgenomen. Doel van de wetgeving is dat door de beoogde ontwikkeling “natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.” Hieraan wordt voldaan.

Waterschap Scheldestromen

Mail van 19 maart 2025

Inhoud reactie

Meegegeven wordt dat de secundaire waterloop aan de zuidwestzijde van het plangebied in beheer is bij het waterschap. De beplanting blijft staan, maar wanneer deze vervangen wordt ontstaat er een nieuwe situatie en moet voldaan worden aan het huidige beleid van het waterschap. Dit houdt in dat er dan in principe rekening moet worden gehouden met een 5 meter brede obstakelvrije onderhoudsstrook aan twee zijden van de sloot.

Beantwoording

De bestaande beplanting blijft in stand. De bestaande situatie voor het onderhoud van de sloot blijft ongewijzigd.

Veiligheidsregio Zeeland

Mail van 4 april 2025

Inhoud reactie

1. Het plangebied ligt in het gifwolkaandachtsgebied van Seveso-inrichting Kloosterboer. De bebouwing moet luchtdicht afsluitbaar worden gemaakt.
2. Geadviseerd wordt om de een infographic met het handelingsperspectief bij ongevallen met gevaarlijke stoffen te verstrekken aan toekomstige bewoners.
3. De veiligheidsregio geeft aan graag betrokken te worden bij het verdere proces (brandveilige uitvoering van de woningen, bereikbaarheid voor hulpdiensten, realiseren van bluswatervoorzieningen).

Beantwoording

- ad 1. Dit wordt in de bouwplanontwikkeling/-uitvoering meegenomen.
- ad 2. De gemeente zal de infographic (laten) verstrekken.
- ad 3. Over uitvoeringsaspecten die de belangen van de veiligheidsregio raken, zullen wij te zijner tijd met de veiligheidsregio in overleg treden.