

**ROTHUIZEN**

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

**GEMEENTE NOORD-BEVELAND**

**Bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene'**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland  
bij besluit van 27 juni 2013

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkweg 49  
Postbus 29 4330 AA  
telefoon: +31 118 653737  
fax: +31 118 615921

Breda Reduitleaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 76 5317444  
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl  
website: www.rothuizen.eu

**gemeente**  
**titel**  
**IMRO-nummer**  
**projectnummer**  
**status**

**Voorontwerp**  
**Ontwerp**  
**Vastgesteld**

Noord-Beveland  
Bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene'  
NL.IMRO.1695.BPstadspolder13-VA01  
NB4050  
Definitief

25 april 2012  
15 maart 2013  
27 juni 2013



**TOELICHTING**



## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene' in de gemeente Noord-Beveland.

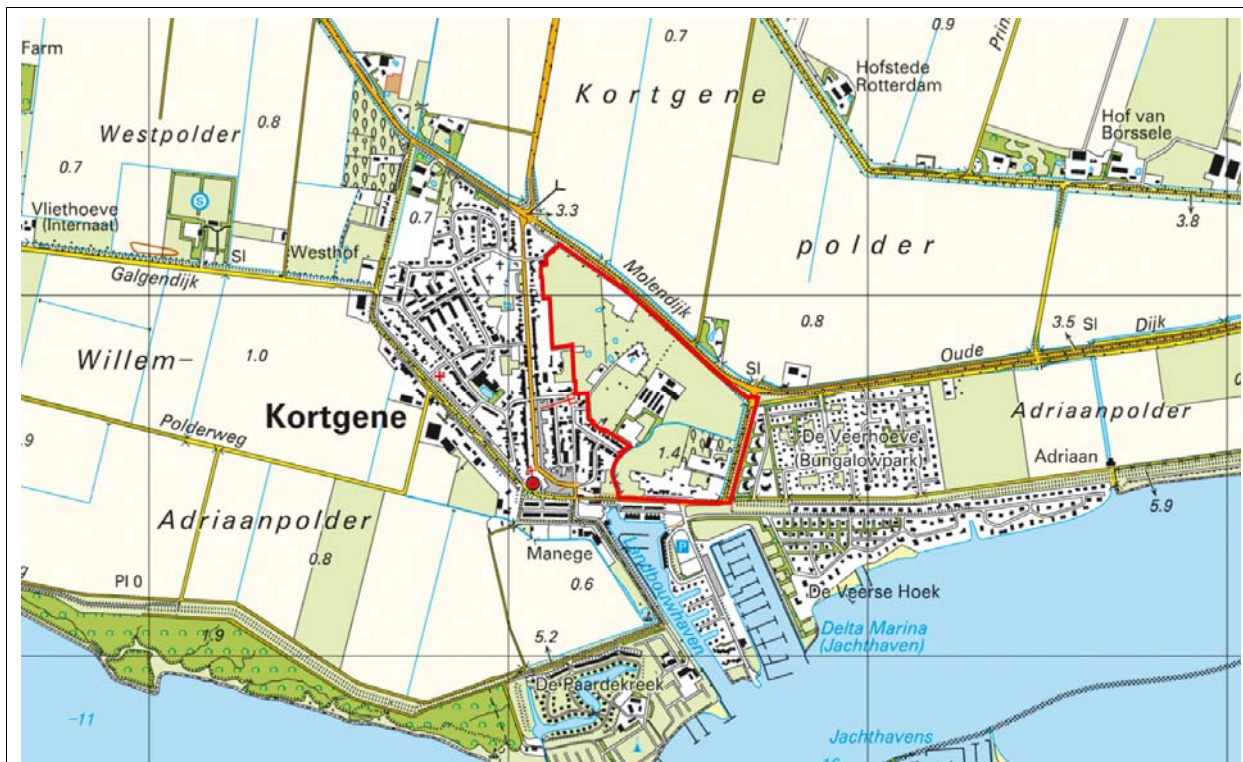
### INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1	Kortgene	9
2.2	Plangebied	15
2.3	Beoogde ontwikkeling	17
2.4	Haalbaarheid	21
3	WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	27
3.3	Gemeentelijk beleid	35
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	41
4.1	Bodem	41
4.2	Cultuurhistorie en Archeologie	41
4.3	Water	45
4.4	Ecologie / flora en fauna	49
4.5	Milieuhinder	50
4.6	Geluidhinder	51
4.7	Luchtkwaliteit	52
4.8	Externe veiligheid	52
4.9	Overige belemmeringen	54
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	57
5.1	Planvorm	57
5.2	Toelichting op de bestemmingen	58
6	HANDHAVING	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Handhaving bestemmingsplannen	63
6.3	Wijze van handhaving	64
6.4	Handhavingsnota 2003	64
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	67
8.1	Maatschappelijke toetsing	67
8.2	Overleg	67

BIJLAGEN:

1. Antwoordnotitie inspraak en vooroverleg;
2. Vooroverlegreacties ;
3. Onderzoeken bodem;
4. Onderzoek archeologie;
5. Onderzoek ecologie;
6. Onderzoek geluid;
7. Onderzoek haalbaarheid.





Figuur 1: Topografische kaart Kortgene met ligging van het plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart



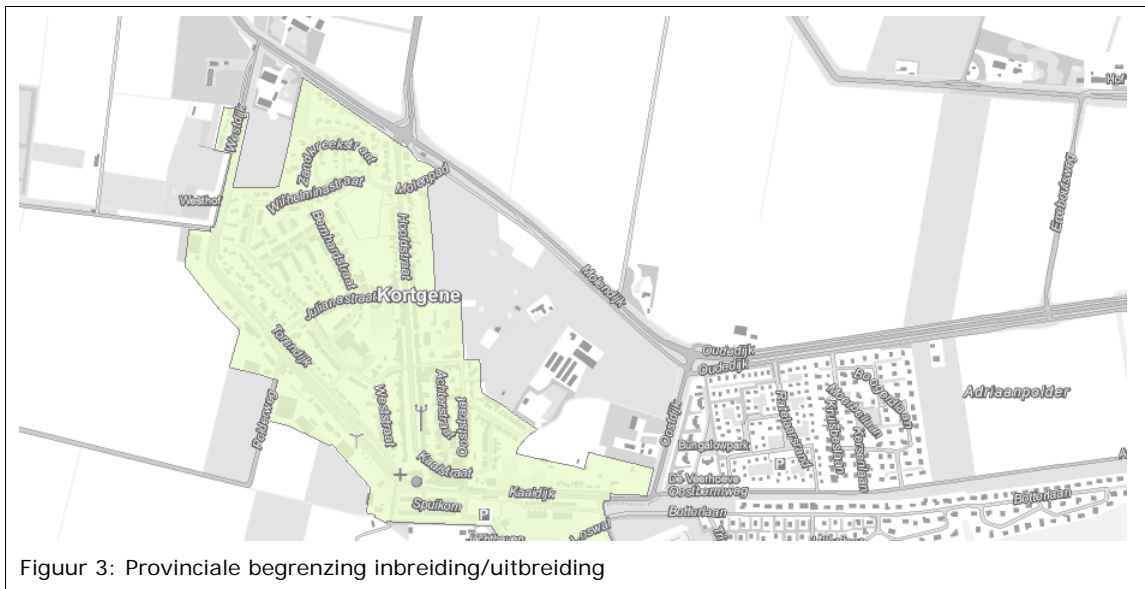
# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de kern Kortgene ligt een weidelandschap met binnen dit agrarische landschap een intensieve veehouderij. De uitstraling en milieuzone van dit agrarisch bedrijf aan de Molendijk 3 past niet bij de kern. De gemeente zet actief in op de verplaatsing van dit bedrijf en heeft daartoe een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Na sanering van deze intensieve veehouderij kan de locatie ingezet worden ter versterking van de bestaande kern.

Het plangebied dat voor nieuwe ontwikkeling in aanmerking komt is 10,8 hectare groot. Het plan wordt door de gemeente in ontwikkeling gebracht. Het bestemmingsplangebied is iets ruimer omdat aangelegen gronden er ook in worden meegenomen met een conserverende bestemming.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven. Zoals uit figuur 3 blijkt, betreft het een zogenoemd 'uitbreidingsplan'.

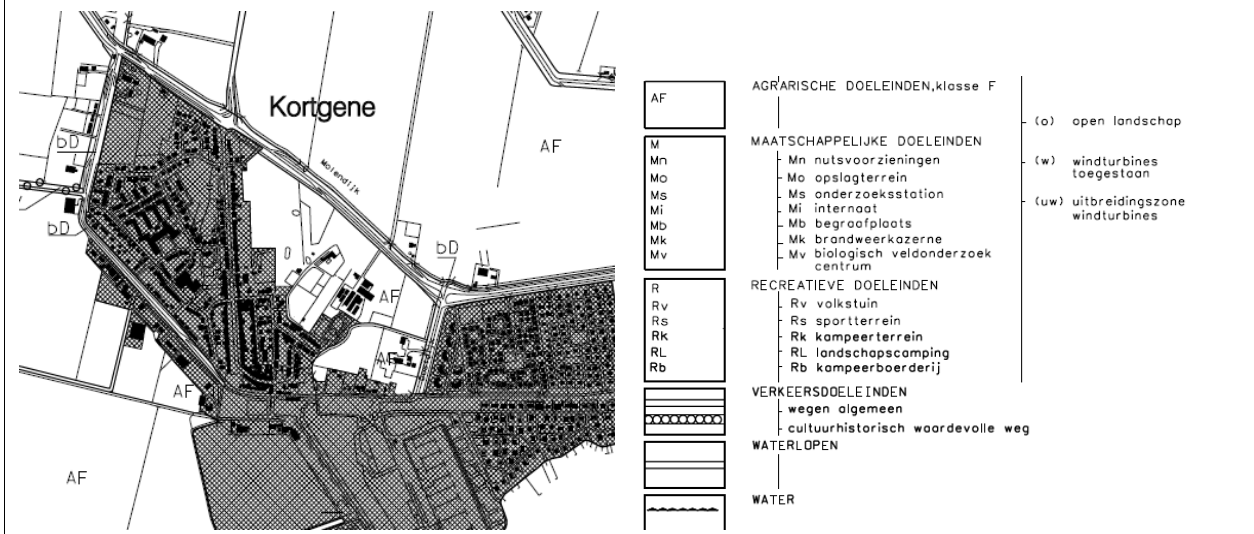
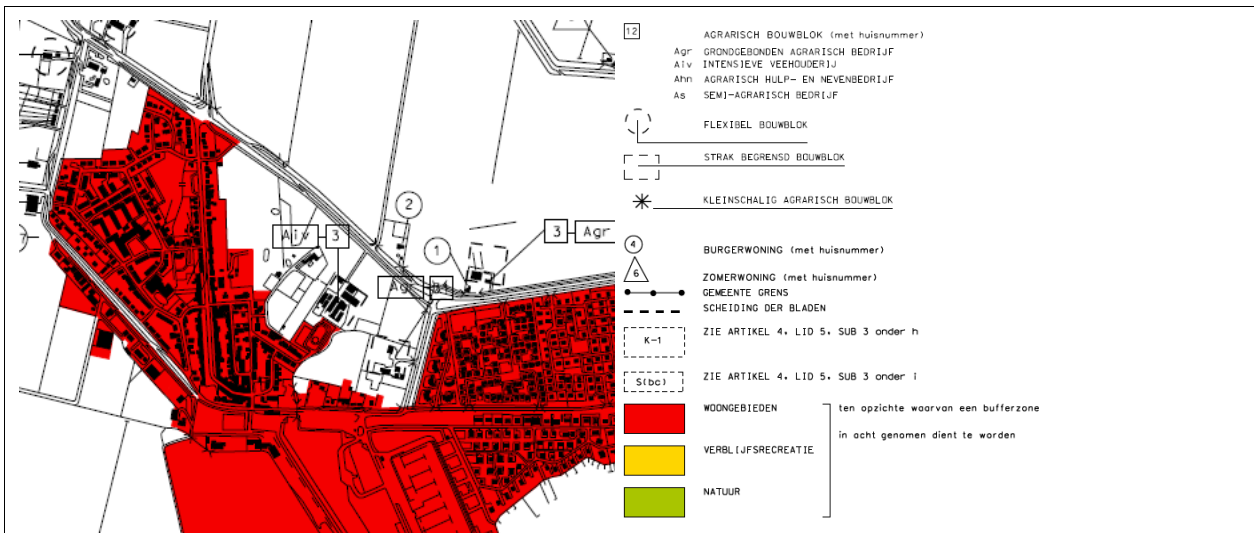


## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (figuur 5) met een agrarische bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2012' wordt het plangebied niet meegenomen. Een klein deel ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Kortgene 2003', (figuur 4).



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Bebouwde Kom Kortgene 2003



Figuur 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Landelijk Gebied 1998

Het voorliggende bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene' biedt het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkelingen ter plaatse mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een ontwikkelingsplan en vormt de basis voor de ontwikkeling van diverse woningen.

### **1.3 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart c.q. verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven.

In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk en wettelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De wijze van handhaven is opgenomen in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



## 2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Kortgene

#### Geschiedenis

De geschiedenis van Noord-Beveland valt uiteen in twee onderscheiden perioden. Er is een 'oud' Noord-Beveland, dat dateert van voor de St. Felixvloed uit 1530, en het huidige Noord-Beveland, dat dateert van na 1598. Het 'oude' en het 'nieuwe' Noord-Beveland hebben maar in beperkte mate met elkaar te maken.

De eerste keer dat Kortgene in de geschiedenisboeken wordt genoemd is als parochie in 1247. Jonkheer Philips van Borssele verhief in 1413 het plaatsje Kortgene tot stad. Men begon met de bouw van een nieuw kerkgebouw. Helaas ging de aanbouw van deze kerk al een jaar later met de rest van het prille stadje in vlammen op. Eenmaal herbouwd kende Kortgene een redelijke welvaart. Kortgene kreeg in 1478 het veerrecht, het veer tussen Kortgene en Wolphaartsdijk was het belangrijkste veer van Noord-Beveland. De stormvloedden spaarden echter ook Kortgene niet, in 1530 en in 1532 werd heel Noord-Beveland overspoeld.

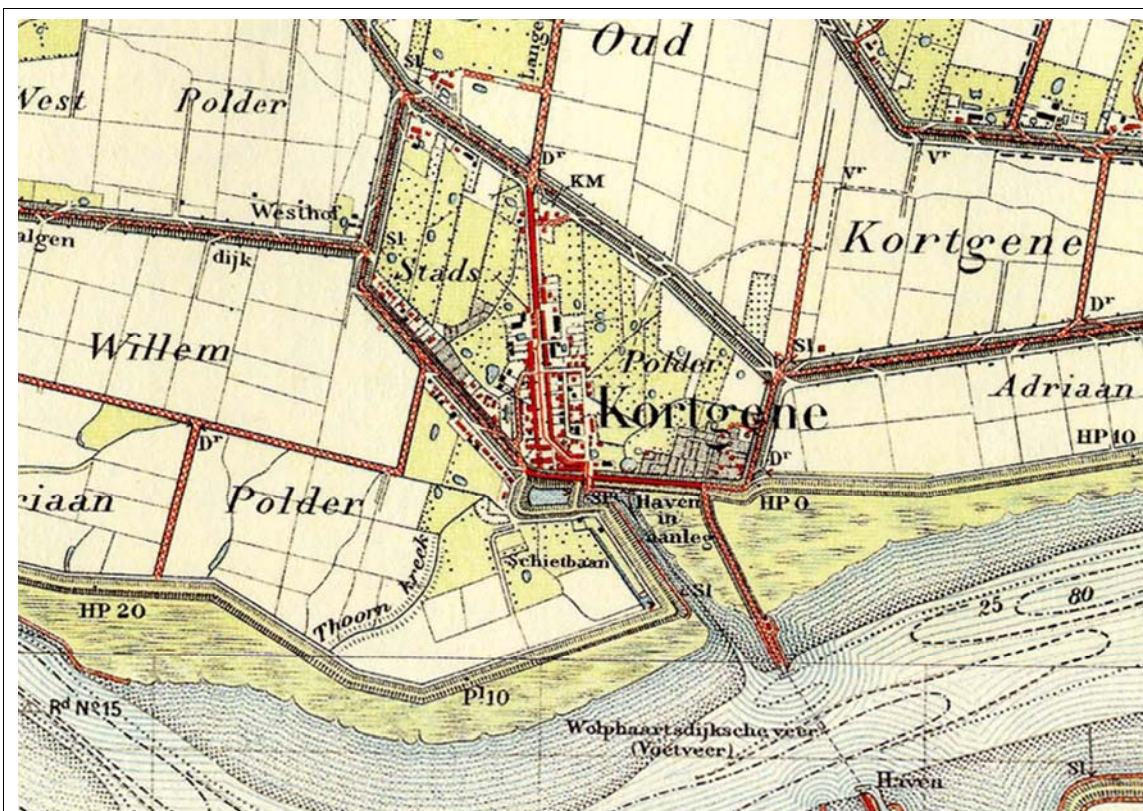
In 1598 werd opnieuw begonnen met het inpolderen van Noord-Beveland. Voor Kortgene is de bedijking van de Stadspolder relevant. Kort na de bedijking van de Stadspolder in 1684 werd ten zuiden van Kortgene een veer- en landbouwhaven aangelegd. In die periode ontwikkelde Kortgene zich als voorstraatdorp. Dit type dorp, dat ontstond tussen de 15e en de 18e eeuw, vertoont een uiterst simpele plattegrond met een voorstraat tussen de kerk en de haven en aan weerszijde strakke bebouwing met daarachter achterstraten. In Kortgene is dit echter niet het geval. Doordat de middeleeuwse kerk, waarvan de kerktoren na de overstromingen nog overeind bleek te staan, als uitgangspunt is genomen voor de nieuwe kern, ligt de kerk hier tegen de haven. De Hoofdstraat kan beschouwd worden als de voorstraat. Aan weerszijde van dit centrale element ligt in een lint de oudste bebouwing. Hoewel er, vanwege de voorstraatstructuur, geen echt dorpshart is, is er wel sprake van een concentratie van centrumfuncties.

In 1836 werd de veerdam Pontendam aangelegd, welke als zodanig in gebruik was tot de aanleg van de Zandkreekdam in 1960. In 1872 werd ter plaatse van het huidige veerhuis een terp opgeworpen waarop een houten lokaaltje als wachthuis werd geplaatst, dit werd in 1877 vervangen door een stenen veerhuis.

Kortgene kreeg als enige plaats op Noord-Beveland hernieuwd stadsrechten. Aangezien Kortgene geen zitting in de Staten van Zeeland had, werd de kern een smalstad genoemd. Een smalstad had juridisch gezien de status van een stad, maar was praktisch gelijkgesteld aan het platteland.

Uitbreiding van de kern heeft vanaf 1900 overwegend plaatsgevonden in de richting van de Torendijk (figuur 6). Aan de oostzijde van de kern, binnen de dijkstructuur, ligt daardoor nog steeds een agrarisch gebied. De haven is in de loop der jaren uitgebreid en verbeterd. De Spuikom is aangelegd om de haven schoon te spoelen en zo dichtslibben te voorkomen. In 1912 vond een oostelijke uitbreiding plaats, waarmee Kortgene de grootste haven van Noord-Beveland had (figuur 7). In 1961, toen door de sluiting van het Veerse Gat het Veerse Meer ontstond, werd nog een nieuwe haven met loswal aanbesteed. In 1964 werd ten oosten van de veer- en landbouwhaven jachthaven Delta Marina aangelegd.

In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw nam in Kortgene de handel, en daarmee zowel het verkeer over land als over water, toe. De samenleving van Kortgene was door deze toename sterk gericht op invloeden van buitenaf. Dit had onder andere tot gevolg dat de inwoners van het financieel gezonde Kortgene vrijzinniger waren dan andere inwoners van Noord-Beveland, er kon bijvoorbeeld gedanst worden in cafés en er was jaarlijks een kermis. Onder andere door deze vrijzinnigheid voelden Colijnsplaat en Kats er niets voor om samen met Kortgene één gemeente te vormen. Kortgene zou hierbij, door de centrumfunctie van de kern, de belangrijkste kern binnen de nieuwe gemeente worden. In 1941 werden Colijnsplaat en Kats alsnog met Kortgene verenigd tot gemeente Kortgene. Ook na deze vereniging is, voornamelijk door de inwoners van Colijnsplaat, nog lang getracht om de samenvoeging ongedaan te krijgen. De minister van Binnenlandse Zaken constateerde echter in 1947 dat er onvoldoende aanleiding bestond om de herindeling ongedaan te maken. In 1995 is de toenmalige gemeente Kortgene opgegaan in de gemeente Noord-Beveland.



Figuur 6: Historische kaart Kortgene omstreeks 1900



Figuur 7: Historische luchtfoto 1959 Kortgene

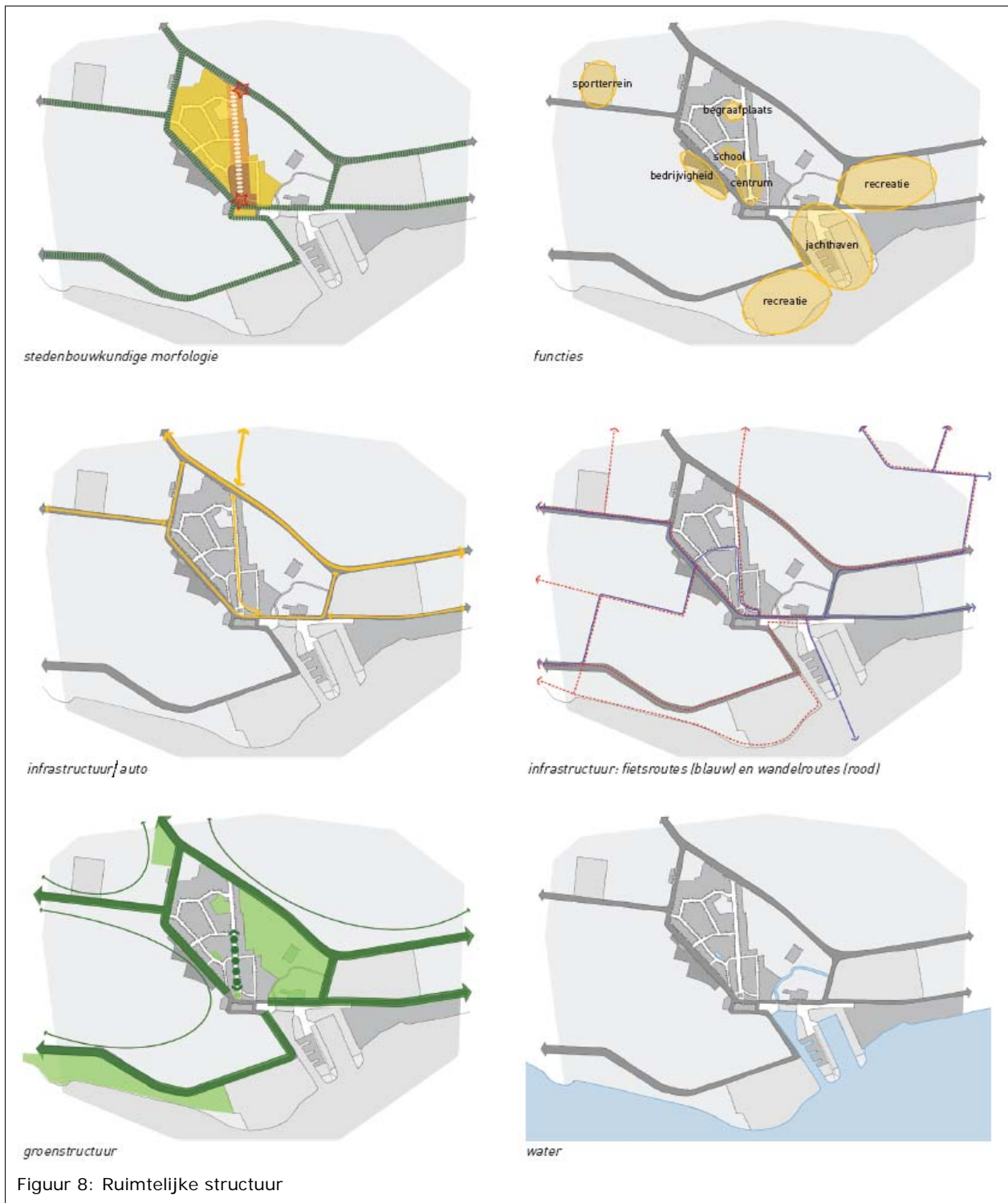
#### Ruimtelijke structuur

Kortgene ligt op het grensvlak van grootschalige akkerbouwgronden en het Veerse Meer. Het open landschap is karakteristiek voor Noord-Beveland. De historische dijkstructuur rondom Kortgene is nog steeds te beleven. De ontstaansgeschiedenis van Kortgene als voorstraatdorp is eveneens nog duidelijk in het stratenpatroon en de karakteristieke bebouwing afleesbaar.

Vanaf het water vormt het havengebied, met de veer- en landbouwhaven en jachthaven Delta Marina, een belangrijke entree van Kortgene. De havens liggen ingeklemd tussen twee verblijfsrecreatieterreinen. De landbouwhaven heeft inmiddels de landbouwfunctie verloren en fungeert nu deels als werkhaven en deels als recreatiehaven. Jachthaven Delta Marina, de eerste haven op Noord-Beveland gezien van de Zandkreeksluis, vervult voornamelijk een recreatieve functie. De sfeer en de uitstraling van de kern wordt sterk beïnvloed door de recreatie in de directe omgeving. Daaraan dankt Kortgene ook het rijke aanbod aan voorzieningen (figuur 8).

#### Stedenbouwkundige morfologie

De historische dijkstructuur vormt de feitelijke begrenzing van Kortgene. De kern wordt ten zuiden begrensd door de Kaaidijk, ten westen door de Torendijk en Westdijk, ten noorden door de Molendijk en ten oosten door de Oostdijk. Deze dijken liggen duidelijk hoger dan de kern zelf. Het centrale element in Kortgene is nog steeds de rechte, brede Hoofdstraat die van de Nicolaaskerk landinwaarts loopt. Aan het einde van de Hoofdstraat, aan de Molendijk, staat de oude korenmolen De Korenbloem uit 1873. De kerk en de korenmolen vormen de hoogteaccenten van Kortgene.





Binnen de dijkstructuur is, op grond van de ruimtelijke structuur, een onderscheid te maken tussen het centrumgebied, het noordelijk deel van de Hoofdstraat als lint met karakteristieke bebouwing en de overige woongebieden. Het centrumgebied wordt gevormd door de Kaaistraat, de Kaaioprit en het zuidelijk deel van de Hoofdstraat. Uitbreidingen hebben vanaf 1900, met uitzondering van bebouwing aan de Ooststraat, de Burgemeester Citterstraat en de Burgemeester Snellenstraat, plaatsgevonden in de richting van de Torendijk. Aan de oostzijde heeft de oorspronkelijke bebouwing daardoor nog steeds rechtstreeks contact met het agrarisch gebied binnen de dijkstructuur.

De dorpsuitbreidingen ten noorden van de Julianastraat zijn duidelijk in de tijd te plaatsen. Ze zijn overwegend planmatig van opzet en volgens de destijds heersende stedenbouwkundige opvattingen gerealiseerd. Het gebied ten zuiden van de Julianastraat heeft een onregelmatige verkaveling. Dit komt doordat dit gebied geleidelijk tot stand is gekomen, in aansluiting op de bestaande en oorspronkelijke bebouwing.

De bebouwing aan de Hoofdstraat is een gevarieerde mengeling van bouwstijlen. De strak gehanteerde rooilijn zorgt voor een evenwichtig beeld. In het gedeelte van de Hoofdstraat ten zuiden van de Nieuwstraat is de bebouwing aaneengesloten. In het gedeelte ten noorden van de Nieuwstraat is sprake van een wisselend verkavelings- en bebouwingspatroon. De overige woongebieden zijn divers van opbouw. Met de realisatie van het plan Havenfront is de laatste grote ruimtelijk ontwikkeling onlangs afgerond.

#### Functies

Binnen Kortgene komen van oudsher diverse functies voor. Wonen vindt voornamelijk plaats binnen de dijkstructuur evenals diverse andere kleinschalige functies zoals detailhandel, horeca en voorzieningen. Buiten de dijkstructuur zijn enkele bebouwingsclusters met woningen of agrarische opstallen te vinden. Aan de westzijde bevindt zich het bedrijventerrein Torendijk met grootschaligere bedrijvigheid. Ook de oorspronkelijke veer- en landbouwhaven wordt nog deels gebruikt als werkhaven. Daarnaast is te midden van het open landschap, aan de Kortgeenseweg, de grasdrogerij gelegen. De schoorstenen en de condenspluim zijn vanuit alle hoeken van het eiland Noord-Beveland te zien. Naast de grasdrogerij staat een monumentaal pompgebouw van de waterleidingsmaatschappij welke sinds kort weer bij piekbelastingen wordt ingezet.

Ook op grond van de functionele structuur is een onderscheid te maken tussen het centrumgebied, het noordelijk deel van de Hoofdstraat en de overige woongebieden binnen de dijkstructuur. In het centrumgebied zijn de centrumvoorzieningen geconcentreerd. Het noordelijk deel van de Hoofdstraat heeft overwegend een woonfunctie met enkel aan de westzijde een aantal maatschappelijke voorzieningen. Het overige deel van Kortgene heeft voornamelijk een woonfunctie, met verspreid een aantal andere kleinschalige functies.

De detailhandelsvoorzieningen bestaan onder andere uit een supermarkt, slagerij, bakkerij en een boekwinkel. Deze voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in de Kaaistraat en het zuidelijk deel van de Hoofdstraat. Buiten de kern beschikken Delta Marina en camping De Paardenkreek over een eigen winkelvoorziening. De verspreid over de kern liggende maatschappelijke voorzieningen beperken zich tot de basisvoorzieningen, zoals een kerk, school en dorps huis. In het gebied ten zuidwesten van de kruising van de Wilhelminastraat en de Hoofdstraat bevindt zich een begraafplaats. In de kern komen in de zakelijke dienstverlening onder andere een bank, dierenartsenpraktijk, architectenbureau en een kapsalon voor, voornamelijk aan de Hoofdstraat gelegen. Er is in Kortgene een ruim aanbod aan horecavoorzieningen, geconcentreerd in het zuidelijke deel van de Hoofdstraat.

Recreatie is een belangrijke functie voor Kortgene. De meeste recreatieve functies liggen buiten de dijkstructuur, zoals twee verblijfsrecreatieterreinen, de havens aan het Veerse Meer en het sportterrein ten noorden van Kortgene.

#### Infrastructuur

De provinciale wegenstructuur op Noord-Beveland bestaat uit de N57, de N255 en de N256. De bereikbaarheid van kernen, waaronder Kortgene, is grotendeels gestoeld op de aanwezige regionale en lokale wegenstructuur waarbij op een efficiënte manier wordt aangehaakt op de provinciale wegenstructuur. De noordelijk gelegen regionale wegen waaronder de Provincialeweg, de Kortgeenseweg en de Molendijk vormen de belangrijkste verbinding tussen de provinciale wegen op Noord-Beveland en Kortgene. Naast deze weg zijn er diverse lokale wegen, zoals de Oostbermdijk en de Galgenweg, die een minder belangrijke ontsluitende functie hebben. De dijken rondom Kortgene dienen met name als ontsluitingsroute voor het havengebied en het bedrijventerrein Torendijk.

Binnen de dijkstructuur vormen de Hoofdstraat en de Kaaistraat de centrale ontsluitingsas, de overige wegen dienen als ontsluiting van de aanliggende bebouwing. In het brede profiel van de Hoofdstraat zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. De voorzieningen, die voornamelijk in het centrumgebied zijn gesitueerd, zijn hierdoor goed bereikbaar. Op een aantal geclusterde parkeervoorzieningen na, wordt in de woonstraten geparkeerd langs de weg of op eigen terrein.

In en om Kortgene liggen diverse fiets- en wandelpaden. Langs de provinciale wegen zijn vrijliggende fietspaden gelegen, langs de overige wegen zijn de fietspaden niet gescheiden van de rijbaan. Rondom Kortgene zijn diverse recreatieve fiets- en wandelrouten aangelegd. Overigens kan de veerpont tussen Kortgene en Wolphaartsdijk eveneens als langzaamverkeersroute worden aangemerkt.

### Groenstructuur

Natuur en landschap vormen een belangrijke drager voor de beleving van Noord-Beveland en zijn leidend voor toekomstige ontwikkelingen. Rondom Kortgene wordt het landschap met name bepaald door de kenmerkende open agrarische polders. De groene elementen in deze polders bestaan voornamelijk uit de beplanting die langs de doorgaande routen is aangebracht en de beplanting langs de bebouwingselementen. Ook de oever van het Veerse Meer is aangemerkt als belangrijk landschappelijk element.

De hoofdgroenstructuur van de kern Kortgene wordt gevormd door een aantal met bomen beplante lijnen, waarvan de Hoofdstraat, Torendijk, Westdijk en de Kaaistraat de voornaamste zijn. Op buurtniveau spelen de bomen in de woonstraten een structurende rol. Naast lijnvormige groenelementen kent de kern een aantal groengebieden, zoals de begraafplaats, de beplanting rond de school en het agrarisch gebied in de oostelijk van de kern gelegen Stadspolder.

### Water

Het Veerse Meer is het omvangrijkste waterelement nabij het plangebied. Het Veerse Meer is aangewezen als beschermd Natura 2000-gebied en heeft een functie als broed- en foerageergebied voor beschermde vogelsoorten. Ook heeft het Veerse Meer een belangrijke recreatieve functie. Het Veerse Meer als onderdeel van de Delta wordt beschouwd als watergebied van internationale betekenis en is tevens aangemerkt als Wetland van Internationale betekenis. Doel is deze watergebieden wereldwijd te beschermen tegen vernietiging en verlies van natuurwaarden.

Naast het Veerse Meer is het kreekrestant, gelegen in de zuid-west hoek van de Stadspolder, een belangrijk waterelement. Dit kreekrestant is een overblijfsel van de stormvloed en is derhalve een element met een historische betekenis.

## **2.2 Plangebied**

De dijken in de Noord-Bevelandse polders vormen structurerende lijnen in het openlandschap. Daarnaast vormen de dijken de begrenzing tussen de kern Kortgene en het omliggende agrarische landschap.

De kern Kortgene is gelegen in de Stadspolder en bestaat uit twee duidelijk herkenbare deelgebieden, zijnde het dorp en open polderlandschap. Het plangebied is gelegen in dit open polderlandschap.

Het plangebied beslaat circa 18 hectare en wordt in dit bestemmingsplan aangeduid als Stadspolder alhoewel vanuit historisch en waterstaatkundig oogpunt het gehele gebied binnen de dijkstructuur de Stadspolder vormt. Het gebied kent een open karakter met daarin een herkenbare groenstructuur bestaande uit enkele bomenrijen. In het gebied is tevens een kreekrestant te vinden, welke een overblijfsel is van de stormvloed. Door de openheid van dit gebied zijn de twee hoogteaccenten van Kortgene, de Nicolaaskerk en de korenmolen, duidelijk waarneembaar. Vanaf de kern zijn er daarnaast zichtlijnen richting de Stadspolder en de Molendijk en Oostdijk die de begrenzing vormt van de Stadspolder. In figuur 9 zijn foto's van de omgeving opgenomen.



Figuur 9: Foto's plangebied

### 2.3 Beoogde ontwikkeling

Het gebied ten oosten van de kern Kortgene, de Stadspolder, zal worden getransformeerd naar wonen met enkele voorzieningen (figuur 10 en 11). Het gebied bevindt zich samen met de kern binnen de bestaande dijkstructuur en vormt het uitbreidingsgebied van de bestaande kern. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud en versterken van het groene karakter van de Stadspolder als meerwaarde voor de kern Kortgene. Tevens wordt het zicht op de oude kern zoveel mogelijk behouden.

Om het groene karakter te behouden wordt de ontwikkeling vormgegeven als een aantrekkelijk woonmilieu in een groene omgeving. De groene ruimte vormt de basiskwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de bestaande groenstructuur, zoals de verschillende bomen. De bestaande kreek voegt tevens een ruimtelijke kwaliteit toe aan de openbare ruimte. In figuur 12a zijn enkele sfeerbeelden van de ontwikkeling weergegeven.

In de groene ruimte wordt een netwerk van langzaamverkeersroutes aangelegd. Door een goede aansluiting van dit netwerk op de bestaande kern biedt de nieuwe ontwikkeling ook een meerwaarde voor het dorp.

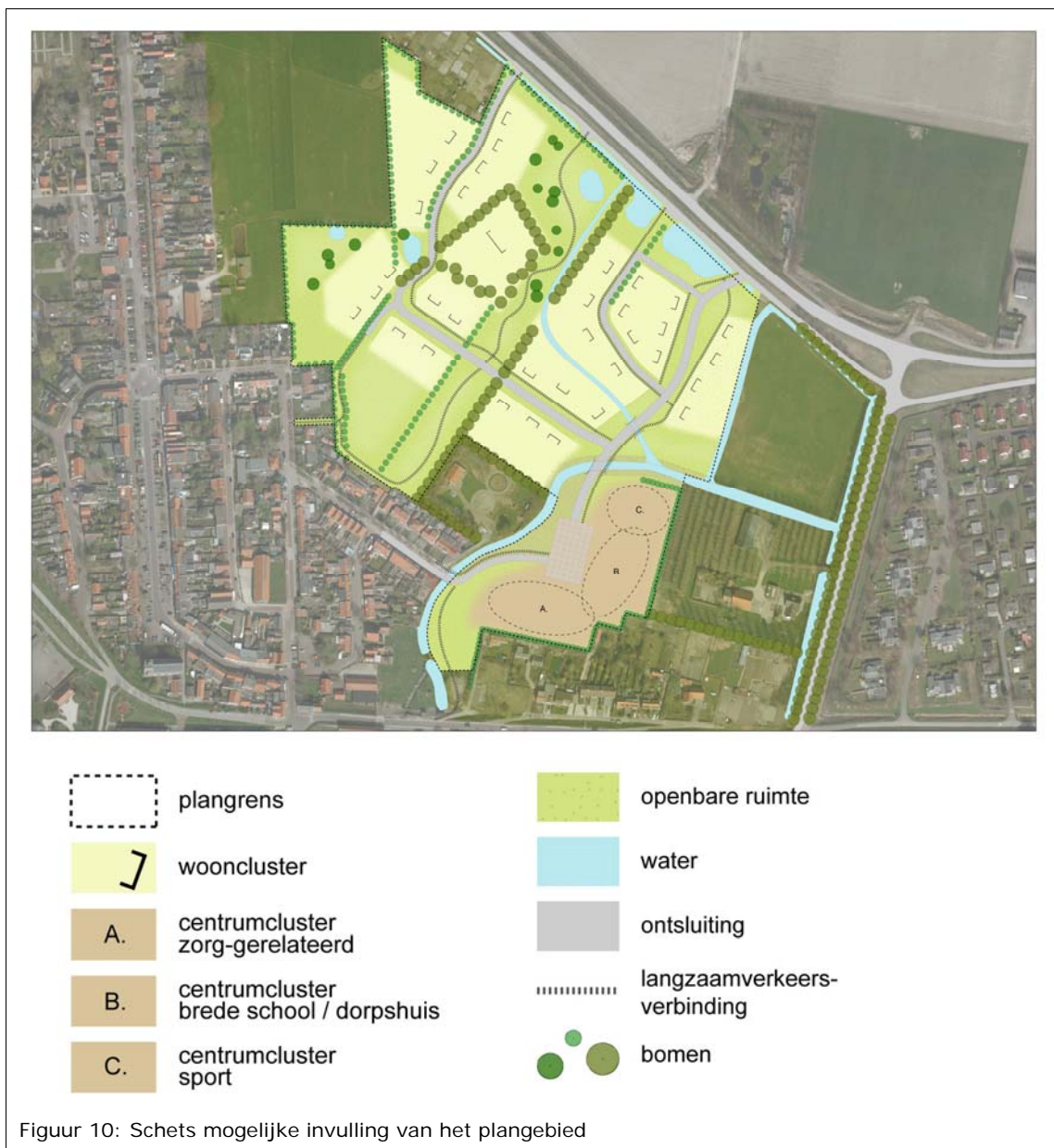
Een verkeerslus, op twee plaatsen aangesloten op de parallelweg onder aan de Molen-dijk, vormt de belangrijkste verkeersontsluiting van het gebied. Aan de verkeerslus ligt een aantal woonclusters. Met name de open ruimtes tussen de clusters spelen een belangrijke rol in de beleving van het groene karakter van deze uitbreidingswijk. De verkeerslus is voor eenrichtingsverkeer en langzaamverkeer verbonden met de Burgemeester Snellenstraat en ontsluit hierdoor de voorzieningencluster gelegen ten zuiden van de kreek. De zone ten zuiden van de kreek, waar het voorzieningen cluster gesitueerd is, vormt een duidelijk afgebakend en herkenbaar deel van de Stadspolder. Vanuit de bestaande kern is deze zone voor voetgangers en fietsers direct bereikbaar via de afrit vanaf de Kaaidijk en de Burgemeester Snellenstraat. Ook deze zone kent een groen karakter waarbij de kreek bijdraagt aan de omgevings- en verblijfskwaliteit in en rond het voorzieningencluster.

Het grootste deel van het programma zal bestaan uit grondgebonden woningen. De kavels variëren in grootte en bieden ruimte voor met name vrijstaande woningen. De kavels bieden voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. In de openbare ruimte worden ten behoeve van de grondgebonden woningen slechts enkele bezoekersparkeerplaatsen in het straatprofiel voorzien. De sterke groenstructuur zal het bindend element vormen in de ontwikkeling, waardoor meer vrijheid op de kavel zelf gegeven kan worden betreffende de verschijningsvorm van de woningen. De ruime kavels, circa 500-700 m<sup>2</sup>, zullen tevens bijdragen aan de groene uitstraling van het plan. De hoogte is wel vastgelegd, de goot- en bouwhoogte bedraagt voor grondgebonden woningen 6 meter respectievelijk 10 meter.

Naast het woonprogramma is een zorg-gerelateerd programma voorzien. Hierin zijn zorg-gerelateerde woningen en sociaal culturele voorzieningen mogelijk. De mogelijkheid wordt onderzocht om een brede school te realiseren met verschillende sociale en

culturele voorzieningen onder één dak. Daarnaast wordt in de buitenruimte de mogelijkheid onderzocht om een sportvoorziening te realiseren. Dit cluster is dicht bij het dorp gelegen en via een goede verbinding verbonden met de kern. Binnen dit cluster is zowel aaneengesloten als gestapelde bebouwing mogelijk. Hierbij is een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen tot maximaal 10 meter voorzien.

De beeldkwaliteitseisen worden vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota. In ieder geval worden er eisen gesteld aan de kleurstelling, in die zin dat donkere, natuurlijke tinten moeten worden toegepast. Verder moeten woningen in principe van een kap worden voorzien.





Figuur 11: Uitsnede schets figuur 10



Figuur 12a: Sfeerbeelden



## 2.4 Haalbaarheid

Het gemeentebestuur van Noord-Beveland is van mening dat de noodzaak en economische haalbaarheid van het plan te verantwoorden zijn. De uitbreidingslocatie van 30 woningen is in lijn met de vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogrammering 2010-2020.

### Regionale en gemeentelijke vraag.

In de recente provinciale prognose betreffende de woningbehoefte in de periode 2011-2030 voor de gemeente Noord-Beveland wordt een groei van 12% geprognostiseerd. Uit deze prognose blijkt dat tot 2030 het aantal huishoudens elk jaar zal groeien doordat de huishoudens, door de toenemende individualisering en vergrijzing, steeds kleiner zullen worden. Tot 2030 zal door deze huishoudenstoename nog behoefte zijn aan extra woningen. Vanuit de samenstelling van de huishoudens is tot 2020 te verwachten dat er extra woningen nodig zijn voor een snel groeiende bevolkingsgroep bestaande uit senioren in de leeftijd van 60-79 jaar. Tot 2030 zijn extra woningen nodig voor senioren in de leeftijd van 80+. Hierbij zal de vraag met name gericht zijn op huurwoningen en appartementen met zorg op afroep.

Volgens de actuele prognose van de rijksoverheid, de Primos-prognose, zal de bevolking op Noord-Beveland zelfs groeien naar 7.932 personen en 4.115 huishoudens in 2030.

De Sociaal Economische Raad (SER) heeft een ontwerpadvies 'Bevolkingskrimp benoemen en benutten' opgesteld. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen krimpregio's van de eerste orde, waar krimp reeds aan de orde van de dag is, en krimpregio's van de tweede generatie, ook wel anticipeerregio's genoemd. Hier begint de bevolkingsdaling pas over enkele jaren.

De gemeente Noord-Beveland wordt in beide categorieën niet benoemd hetgeen betekent dat er concreet geen acute noodzaak is om met het gegeven 'bevolkingskrimp' als zodanig aan de slag te gaan. Eventuele vrees voor leegstand, in relatie tot het ontwerp krimp, is dan ook niet aan de orde.

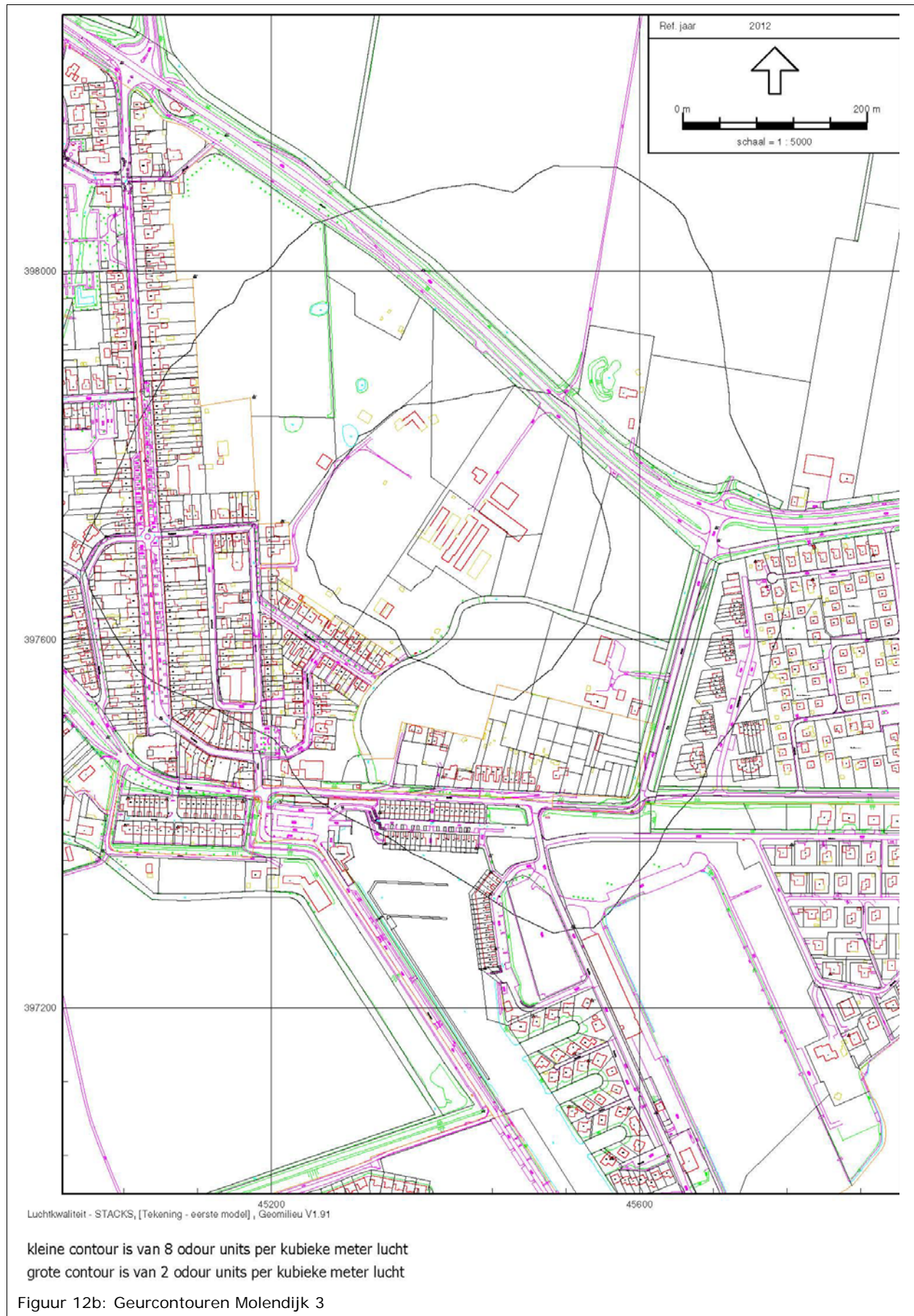
De leegstand op Noord-Beveland is 4,6 % en daarmee vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde van 4,7%. Het plan is primair bedoeld voor de natuurlijke groei van Kortgene (zie de hierboven beschreven prognose).

In Kortgene is er verder naast de gronden in de Stadspolder geen bouwgrond meer beschikbaar. De gronden zullen gefaseerd worden uitgegeven, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de marktsituatie. In de Stadspolder zullen conform de woningbouwplanning slechts enkele woningen per jaar worden gebouwd.

Door Woningcorporatie Thuisvester is een haalbaarheidsstudie gedaan naar de voorziene transformatie. Dit onderzoek uit 2012 is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. Derhalve wordt thans korthedshalve volstaan met een verwijzing daarnaar. Gebleken is dat er behoefte bestaat aan de woningen en voorzieningen.

### Locaties voor herstructurering of transformatie benutten

Voor de toekomstige ontwikkeling van de Stadspolder wordt ingezet op de sanering van een intensieve veehouderij. Het gebied zal getransformeerd worden tot woonpark.



Op 9 december 2010 is de ontwerpstructuurvisie 'Rondom Kortgene' besproken in de provinciale werkgroep Ruimtelijke Visies en Plannen. De provinciale werkgroep heeft ten aanzien van de Stadspolder het volgende geconcludeerd: "Ingezet wordt op een toekomstige ontwikkeling van de Stadspolder, waar na sanering van een intensieve veehouderij onder andere ingezet wordt op de realisatie van woningen voor ouderen en zorgbehoevenden, mede gelet op de vergrijzing. Gezien de bestaande stedenbouwkundige structuur van Kortgene, achten wij de ontwikkeling van de Stadspolder voor een specifiek woonmilieu een logische richting. Bovendien zal door een sanering van een intensieve veehouderij het woon- en leefklimaat ter plaatse aanzienlijk verbeteren."

Het betreffende te saneren bedrijf aan de Molendijk 3 beschikt over een actuele milieuvergunning voor 786 zeugen en 980 biggen. Ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' mag het bedrijfsvloeroppervlak 3.570 m<sup>2</sup> bedragen. Het bedrijf ligt op slechts circa 100 meter vanaf de bebouwde kom, en vormt daarmee een knelpunt. De geurcontour van 2 respectievelijk 8 odour units per kubieke meter lucht is in figuur 12b opgenomen. De eerste en grootste contour is maatgevend voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. De tweede kleine contour is maatgevend buiten de bebouwde kom.

De gemeente heeft reeds met RWS afgesproken om nieuwbouw en herstructurering op elkaar af te stemmen. Binnen de bestaande kern zijn mogelijk in de toekomst nog een aantal kleinschalig herstructureringslocaties te benoemen. Deze zullen echter niet op korte termijn worden aangepakt omdat plannen hiertoe nog niet concreet zijn.

#### Passende ontsluiting

De bereikbaarheid van Kortgene, is grotendeels gestoeld op de aanwezige regionale en lokale wegenstructuur waarbij op een efficiënte manier wordt aangehaakt op de provinciale wegenstructuur. De noordelijk gelegen regionale weg, gevormd door de Provincialeweg, de Kortgeenseweg en de Molendijk, vormt de belangrijkste verbinding tussen de provinciale wegen op Noord-Beveland en Kortgene.

De ontwikkeling in de Stadspolder wordt ontsloten aan de noordzijde vanaf de bestaande parallelweg onder aan de Molendijk. Een verkeerslus, op twee plaatsen ontsloten op de parallelweg onder aan de Molendijk, vormt de belangrijkste verkeersontsluiting van het gebied. Daarnaast wordt de verkeerslus verbonden met de Burgemeester Snellenstraat ten zuiden van het plangebied. Deze verbinding maakt het mogelijk om de voorzieningencluster ten zuiden van de kreek goed bereikbaar te maken en de relatie met de bestaande kern te vergroten. Ten aanzien van het openbaar vervoer is ook de buslijn via de Hoofdstraat vermeldenswaardig. Daarnaast zal door middel van een netwerk van langzaamverkeerroutes in de groene ruimte op verschillende plekken een goede aansluiting op de kern tot stand worden gebracht.



## 3 WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wetgeving en beleidsnotities, die relevant zijn op de voorgestane ontwikkeling.

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012 ter vervanging van de 'Nota Ruimte' uit 2006, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats van 3 augustus t/m 13 september 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het Barro trad op 1 januari 2012 in werking. Per 1 oktober 2012 is de gewijzigde Barro (ook genoemd Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte) in werking getreden.

#### Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de 'Nota Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw neergelegd. De nota kent vijf kernthema's, te weten het bieden van meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, het bieden van maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben, het vergroten van de kwaliteit van wonen in steden en het bieden van meer ruimte voor groene woonwensen.

Het beoogde plan gaat in op nagenoeg alle kernthema's door de ontwikkeling van een verscheidenheid aan kwalitatief hoogwaardige woningen en de realisatie van levensloopbestendige woningen.

#### Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (Rijksbeleid)

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 dan pas afgevoerd mag worden.

Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden. Indachtig dit waterbeleid is een bestuursakkoord gesloten.

#### Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan door de ministerraad vastgesteld, het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015 weer. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

#### Verdrag van Malta

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed en/of ontsluiting van het bodemarchief met zorg.

#### Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 (in 2005 in werking getreden) is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

#### Flora- en faunawet

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden. De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als veilige periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, dient het gebied tegen die tijd ongeschikt te zijn gemaakt als leefgebied voor die soorten. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

#### Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de wet wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Voor het GR geldt:

- 10-5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-9 voor een ongeval met meer dan 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een rechte lijn door deze punten bepaalt de norm).

### **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

#### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 12 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten de nota Krachtig Zeeland vastgesteld. Deze nota is de opmaat, in navolging een provinciale Startnotitie en Discussienota, naar het nieuwe Omgevingsplan 2012-2018. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland uiteindelijk het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Weliswaar is de locatie in de recreatie-kansenkaart uit het Omgevingsplan als kustzone aangemerkt, echter de voorgestane ontwikkeling doet hier niets aan af.

#### *Wonen*

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze is inmiddels verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is ook van provinciaal belang. Regionale afspraken zijn van belang. Het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen wordt steeds kleiner. De provincie ziet kansen voor deeltijd wonen. Gemeenten moeten hiertoe helder beleid ontwikkelen.

#### *Voorzieningen*

Een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. De Provincie zet zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningenstelsel. Het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Via het leefbaarheidsbeleid wordt het huidige voorzieningenbestand geïnventariseerd en het antwoord gegeven op de vraag hoe een kwalitatief en toekomstbestendig voorzieningenniveau er uit ziet.

#### *Nieuwe Economische Dragere in het landelijk gebied*

De komende generatie zal naar schatting ongeveer 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie verstening van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Dit vraagt om afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied en de mogelijkheden in of aansluitend aan de kernen.

#### *Kamperen*

De kampeermarkt wordt al jaren gekenmerkt door een geleidelijke teruggang in de vraag. Dit terwijl het aanbod aan kampeerplaatsen, ook in Zeeland, nog steeds toeneemt. Het aanbod van kampeerplaatsen in Zeeland is groot, maar ook divers. Om minimaal het huidige kwaliteitsniveau te kunnen blijven bieden tegen de hiervoor noodzakelijke tarieven is het niet wenselijk dat het aanbod aan kampeerplaatsen in Zeeland verder toeneemt. Ingezet wordt op kwaliteitsverbetering en revitalisering van kampeerbedrijven.

In aanvulling op beleid voor het regulier kamperen stelt de Provincie bij het kleinschalig kamperen de volgende specifieke randvoorwaarden:

- Maximaal 25 eenheden of standplaatsen per minicamping;
- Maximaal 20 procent van de standplaatsen op een minicamping mag worden gebruikt voor permanente eenheden, met een maximum aantal van vijf;
- Bij het realiseren van nieuwe permanente eenheden dient sprake te zijn van een volwaardige landschappelijke inpassing.

Gemeenten zijn vrij om binnen deze kaders hun eigen beleid te formuleren voor onder andere winterkamperen, permanente standplaatsen en privé sanitair.

#### *Water*

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlakte- en grondwater is voor alle bewoners en sectoren van belang. De provincie bewaakt deze taak en ziet toe op een correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart.



De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Kortom, waar liggen de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. De locatie (figuur 13b) ligt in een gebied waarbij een hoge inspanning noodzakelijk is om het geschikt te maken voor stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van zout grondwater in ondiepe zandlagen.

#### Verordening Ruimte provincie Zeeland

Een nieuw instrument is de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, gelijktijdig met het Omgevingsplan herzien vastgesteld. Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

#### *Wonen*

In artikel 2.3 worden de kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het landelijk gebied benoemd en in bijlage 3 van de verordening wordt uitgewerkt welke woningbouwmogelijkheden hieronder vallen (bijvoorbeeld bouwmogelijkheden door middel van 'ruimte-voor-ruimte' of landgoederen).

Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een (toeristisch) aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Voorts biedt de regeling kansen voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. In het landelijk gebied, waaronder wordt verstaan: het gebied gelegen buiten de grens van het bestaand bebouwd gebied zoals beschreven in het Omgevingsplan Zeeland (figuur 13c) zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan.

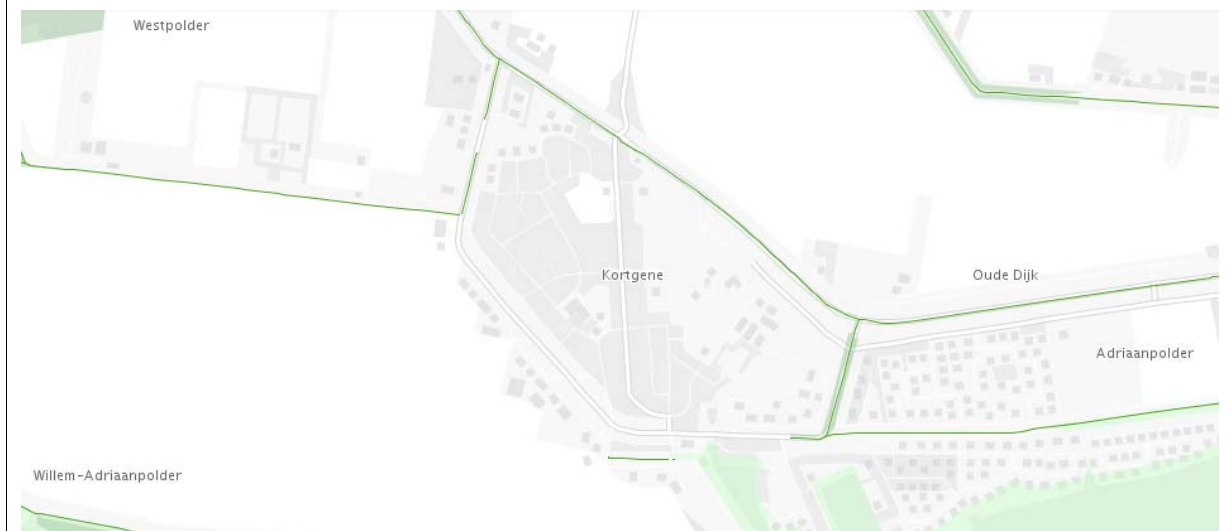
In artikel 2.1 worden ook nog regels voor 'duurzame verstedelijking' gegeven. Dit zijn regels voor onder meer woningbouw. De kern van de regeling is dat er sprake moet zijn van regionale behoefte. Dit betekent dat samenwerkende gemeenten in regionaal verband hun plannen op elkaar moeten afstemmen (en elkaar niet moeten beconcurreren). Verder moet eerst worden bezien of er binnen de dorpen en steden of binnen bestaande bedrijventerreinen nog ruimte is om in die behoefte te voorzien. Eerst als blijkt dat binnen de bestaande bebouwde ruimte geen plek meer is mag een nieuwe locatie worden benut. Die nieuwe locatie moet zodanig worden gekozen dat de verkeersafwikkeling goed kan plaatsvinden. Deze regels moeten er ook voor zorgen dat verouderde wijken of bedrijventerreinen vaker worden opgeknapt voordat ruimte in het landelijk gebied in beslag wordt genomen (het doel is: zuinig ruimtegebruik).

#### *Recreatie*

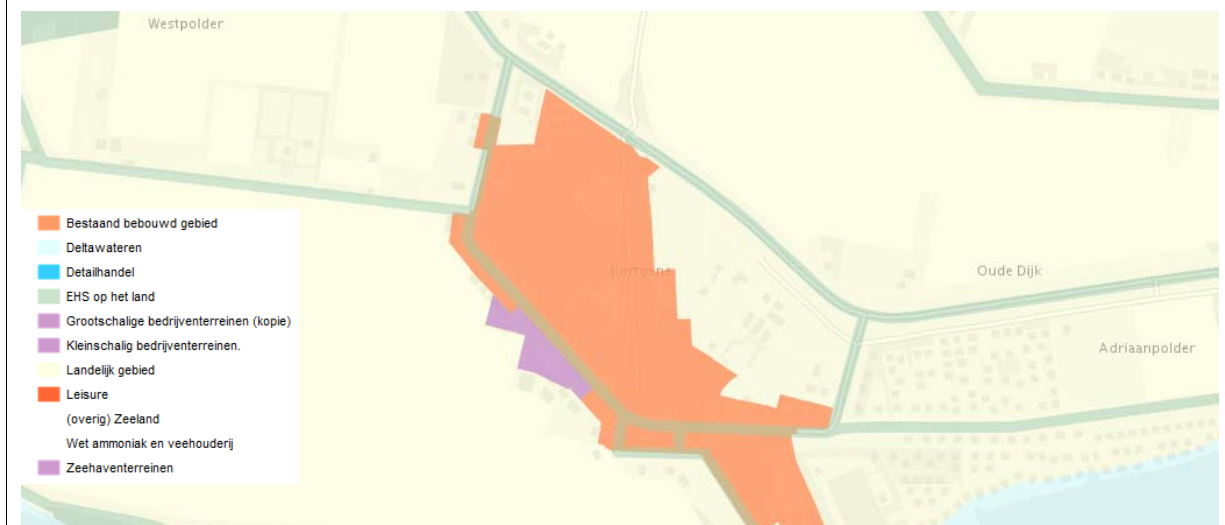
Voor het kamperen bij de boer (de kleinschalige kampeerterreinen) wordt in artikel 2.5 gesteld dat daar maximaal 25 caravans of tenten mogen worden geplaatst waarvan maximaal 5 permanente eenheden (bijvoorbeeld stacaravans).



Figuur 13a: Bestaande natuur volgens Omgevingsplan en Verordening Ruimte



Figuur 13b: Binnendijk en landschap volgens Omgevingsplan



Figuur 13c: Bestaand bebouwd gebied, ruimtelijke functiekaart Omgevingsplan

### *Bufferzones*

Artikel 2.7 legt het bufferbeleid zoals beschreven in het Omgevingsplan vast. Het betreft planologische kwaliteitsnormen. De regels zijn van toepassing op nieuwe situaties. De regels hebben betekenis voor het agrarisch gebied (het buitengebied) in relatie tot woonwijken en verblijfsrecreatieterreinen. Op diverse plaatsen in de provincie is nog sprake van agrarische bedrijvigheid binnen de bebouwde kom. In veel van die situaties bevinden zich ook reeds bestaande woningen op korte afstand van agrarische bedrijven. Het bufferbeleid zoals neergelegd in dit artikel is daarop niet van toepassing. De regels zijn ook niet bedoeld voor het houden van afstand tot een individuele woning in het buitengebied. In die situaties zal maatwerk moeten worden geleverd waarbij per geval, vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en na weging van de betrokken belangen, een keuze moet worden bepaald. Indien in dat geval geen of nagenoeg geen sprake is van hinder voor de woonfunctie en de nieuw te bouwen woningen niet leiden tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van het bedoelde agrarische bedrijf kan de kleinere afstand in de toelichting bij het bestemmingsplan worden beargumenteerd.

In principe dient een bufferzone van 100 meter aangehouden te worden. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en wonen en recreatiegebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Een kleinere afstand tot 50 meter kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij gevoelige bestemmingen optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken agrarische bedrijven. Hier wordt in paragraaf 4.9 verder op ingegaan.

### *Landschap en erfgoed*

Het eerste lid van artikel 2.17 vormt een aanvulling op en verbijzondering van de in artikel 3.1.6 van het Bro reeds neergelegde bepalingen. In het tweede lid is bepaald dat een bestemmingsplan voor een gebied waarin de benoemde waarden aan de orde zijn 'mede strekt tot behoud en bescherming' van de genoemde waarden. Dit betekent dat andere functies ter plaatse van of in de omgeving van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen niet geheel zijn uitgesloten. Er bestaat afwegingsruimte voor gemeentebesturen. Bij de regeling in het bestemmingsplan dienen echter de benoemde waarden in overwegende mate te worden behouden en beschermd. Indien sprake is van rijksmonumenten zijn beschermende regels in het bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat de Monumentenwet in bescherming voorziet.

In de provinciale verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan regels bevat tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

### *Water*

Behoud van een veilige waterkering is in het belang van de veiligheid van de inwoners van Zeeland. Dat kan onder meer door het in stand houden van een stelsel van regionale keringen (binnendijken). De primaire keringen (dijken en duinen) worden al beschermd door het rijk. Ook de waterschappen hebben een rol in de bescherming van waterkeringen.

Gemeenten zijn echter verplicht ook voor de regionale keringen bestemmingsplannen vast te stellen. Artikel 2.11 regelt dat in bestemmingsplannen voor deze keringen een primaire bestemming moet worden aangewezen (Waterstaat-waterkering). Andere gebruiksmogelijkheden voor deze dijken zijn daaraan ondergeschikt. Ook voor de naast de keringen gelegen beschermingszones worden regels gesteld.

### *Bestaande natuur*

Art. 2.12 regelt de bestaande natuurgebieden (figuur 13a) en geeft aan hoe gemeenten deze gebieden in de bestemmingsplannen moeten beschermen. Soms zijn andere activiteiten mogelijk in natuurgebieden. Daarvoor worden spelregels gegeven.

### *Afwegingszone*

In artikel 2.16 wordt geregeld dat gemeenten in bestemmingsplannen, binnen een zone van 100 meter rond natuurgebieden, rekening moeten houden met de waarden van het nabijgelegen natuurgebied. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten in deze zone moet worden aangetoond dat geen belangrijke aantasting van het natuurgebied plaatsvindt. Dit betekent niet dat er niets meer kan binnen de 100-meter zone. Normaal agrarisch gebruik kan in de regel worden voortgezet. Bij nieuwe bebouwing of andere vormen van grondgebruik zal een afweging moeten worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden (bijvoorbeeld door het anders situeren van bebouwing). De 100-meter zone geldt niet voor binnendijken die zijn aangewezen als natuurgebied. Dit heeft te maken met het feit dat binnendijken veelal zijn aangewezen als 'bloemdijk'. Verstoring van dieren is daar minder aan de orde.

Het plangebied is echter niet gelegen binnen een provinciale bufferzone's volgens de PRV in relatie tot natuur.

### Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan

Het Provinciale Verkeer- en Vervoerplan (PVVP) 'Mobiliteit op Maat 2003' stelt de samenhang tussen verschillende beleidsvelden met betrekking tot verkeer en vervoer centraal.

De Molendijk is aangemerkt als Erftoegangsweg A+.

### Zeeuwse Handreiking Watertoets (2005)

De watertoets is wettelijk verankerd in het Bro. In de toelichting op het bestemmingsplan dient in een waterparagraaf een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder, het waterschap Scheldestromen, is verstrekt. In de handreiking worden de waterhuishoudkundige criteria genoemd waaraan in de waterparagraaf getoetst moet worden.

#### Met het water mee II 2010–2015

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

#### Nota Archeologie 2006-2012

De provinciale Nota Archeologie is een integraal document waarin zowel de ruimtelijke als de maatschappelijke aspecten van het archeologiebeleid zijn meegenomen. Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde conform de AMK geldt in principe altijd 'behoud in situ'. Gebieden met een vastgestelde archeologische waarde dienen op gemeentelijk niveau minimaal een afdoende planologische bescherming dienen te krijgen. Voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is de afwijking van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch onderzoek. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde hoeven niet worden onderzocht, tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) of uit het nationaal informatiesysteem ARCHIS.

#### Regionaal beleid archeologie

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 en monumenten aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

#### Natuurgebiedsplan Zeeland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit een samenhangend netwerk van belangrijke bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincie stelt in het Natuurgebiedsplan Zeeland vast welke gebieden deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (figuur 14). Voor informatie hierover kunt u terecht bij de provincie. De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. Deze gebieden vormen de basis voor het natuurbeleid. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden: grote aan elkaar verbonden natuurgebieden met een hoge kwaliteit. De vaststelling van de ecologische hoofdstructuur is belangrijk voor het in kaart brengen van kwetsbare gebieden.

In navolging op de natuurgebiedsplannen stellen de provincies natuurbeheerplannen op. In de natuurbeheerplannen wordt op perceelsniveau aangegeven welk beheertype daar aanwezig of gewenst is. Het Natuurbeheerplan Zeeland bevat derhalve het provinciale beleid voor begrenzing, verwerving, omvorming, inrichting en beheer van natuurgebieden en agrarische beheergebieden van de Zeeuwse EHS. Het Natuurbeheerplan wordt jaarlijks gewijzigd. De laatste wijziging dateert van 25 september 2012.



Figuur 14: Natuurbeheerplan 2012

### Categorisering waterschapswegen 2003

De waterschapswegen hebben over het algemeen een zodanig lage wegfunctie dat deze niet expliciet in het provinciaal beleid zijn opgenomen. Het betreft de typische smalle plattelandswegen, van ondergeschikt belang voor doorgaand verkeer. Een klein deel van de waterschapswegen is wel opgenomen, te weten de waterschapswegen met een doorgaande plattelandsfunctie. Deze wegen hebben een verkeerskundige functies van regionale betekenis.

De Molendijk is als P1-weg aangemerkt, hetgeen wil zeggen dat het een weg is voor doorgaand verkeer in het buitengebied gericht op de kernen. Deze wegen kenmerken zich door een redelijke verhardingsbreedte. Vrijliggende fietspaden komen afhankelijk van het fietsgebruik voor. Het aandeel bestemmingsverkeer op het totaal is laag.

### Beleidsvisie Externe Veiligheid

Op grond van de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid (mei 2005) is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of;
- het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag);
- het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

Pas als de risicosituatie niet voldoet aan deze voorwaarden, vereist de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

### Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland

Vanuit de Veiligheidsregio Zeeland is het Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland opgesteld met als doel het eenduidig adviseren over de uitvoering van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid binnen de gemeentegrenzen. Tot op heden bestond hiervoor geen vastgesteld beleid maar werd er gebruik gemaakt van diverse richtlijnen.

Bij de ontwikkeling van onderhavig plan zullen de uitgangspunten betreffende de bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswaterwinplaatsen, zoals geformuleerd in het toetskader van de Veiligheidsregio Zeeland, in acht worden genomen. Tevens zal met de brandweer overleg worden gevoerd om overeenstemming over het plan te verkrijgen mede gelet op de thema's zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

#### Handreiking Bouwen en bodemkwaliteit 2011

Vanwege de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bleek er een behoefte tot hernieuwde afstemming tussen deze wet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen in relatie tot de bodemonderzoekplicht. De handreiking is geïnitieerd door het Zeeuws Platform Bodembeheer. Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

Een vastgestelde bodemkwaliteitskaart met bodembeheerplan of een nota bodembeheer biedt mogelijkheden om in het kader van vergunningverlening vrijstelling van bodemonderzoek te kunnen verstrekken. In het kader van te ontwikkelen bestemmingsplannen en bouwprojecten is bovendien het voordeel dat de bodemkwaliteit van tevoren bekend is. Met verhoogde achtergrondwaarden kan al in de planfase rekening worden gehouden. Bovendien zijn ook de achtergrondconcentraties in een gebied bekend, die eventueel als terugsaneerwaarden gebruikt kunnen worden. Uitgangspunten bij het hanteren van een terugsaneerwaarde zijn:

- dat er geen ontoelaatbare risico's zijn voor milieu/gezondheid;
- dat er geen verspreiding optreedt;
- dat een separate aanpak van de lokale bodemverontreiniging als niet doelmatig wordt beschouwd.

In de handreiking wordt ook stilgestaan bij handhaving en controle, gezondheid, asbest en grondverzet- en afvoer.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

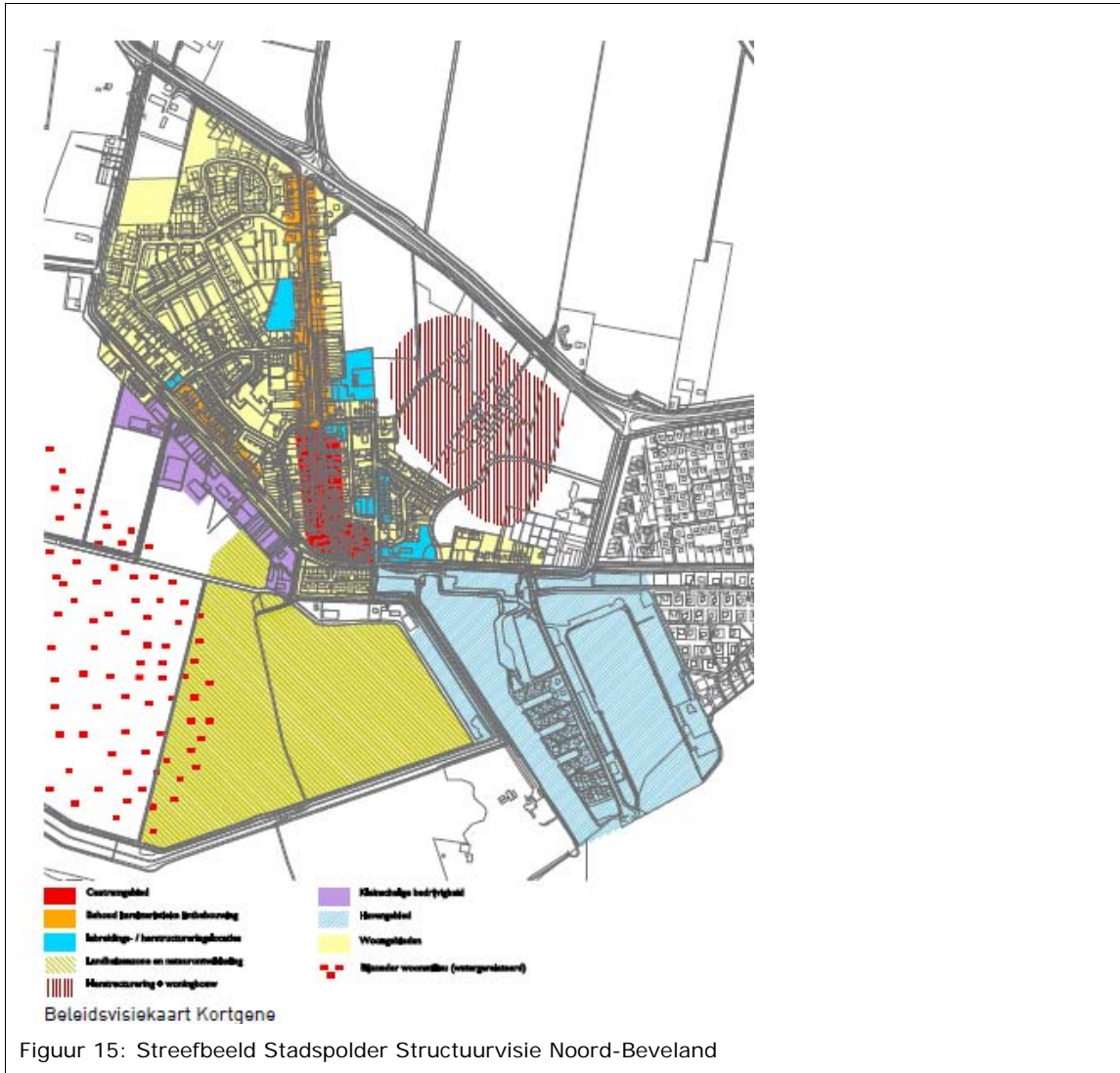
#### Structuurvisie Noord-Beveland

In deze Structuurvisie uit 2008 (figuur 15) is het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland voor middellange en lange termijn uiteengezet.

In het gebied ten oosten van Kortgene wordt een ruimtelijke structuurverbetering voorgestaan, welke in het teken zal staan van een sanering van een intensief varkenshouderijbedrijf, waarbij uitgangspunt is dat de oorspronkelijke landschapsstructuur wordt versterkt. Dit gebied biedt met name ruimte voor bijzondere woningbouw (bijvoorbeeld zorgwoningen) waarbij de entree van het dorp geen geweld wordt aangedaan.

#### Welstandsnota

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Deze beoordeling wordt uitgevoerd door de welstandscommissie, die bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Basis voor de beoordeling vormt de gemeentelijke Welstandsnota.



In deze Welstandsnota is een gebiedsgericht welstandsbeleid voor heel Noord-Beveland geformuleerd, waarbij is aangegeven welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied.

In de Welstandsnota zullen specifieke criteria worden opgenomen voor de Stadspolder.

#### Woningbouwprogramma

Op basis van de provinciale huishoudensprognose 2011-2030 kunnen voor Noord-Beveland de volgende conclusies worden getrokken:

1. Tot 2030 zijn 391 nieuwe woningen nodig.
2. Tot 2020 zijn 278 extra woningen nodig voor senioren (60-79 jaar); dit is de grootste en snelste groeier.
3. Tot 2030 zijn 219 extra woningen nodig voor bejaarden (80+);
4. Tot 2030 zijn 203 minder woningen nodig voor jongeren + middelbaren (tot 60 jaar); die woningen moeten dus geschikt worden gemaakt voor senioren of bejaarden.

In 2027 heeft het aantal huishoudens in Noord-Beveland de piek bereikt.



In de planningslijst voor de periode 2010 tot en met 2020 is de locatie 'Stadspolder' als uitbreidingslocatie opgenomen met 30 woningen, verspreid over 10 jaar.

#### Archeologiebeleid gemeente Noord-Beveland

Op 26 januari 2012 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgesteld. Het rapport bestaat uit een beleidsnota met een beleidskaart en toelichting. In Noord-Beveland zijn terreinen aanwezig met bekende waarden (rijksmonumenten, terreinen, stads- en dorpskernen), hoge verwachte waarden, gematigd verwachte waarden, lage verwachte waarden, maritieme verwachte waarden en terreinen zonder verwachte waarde. Binnen laag 1, 2 en 3 is het grootste deel van Noord-Beveland aangemerkt als categorie 4 'verwachte waarden hoog'.

Maatregelkaart 1/kaartlaag 1 wordt in figuur 17b aangeduid. Noord-Beveland hanteert als uitgangspunt dat het gemeentelijk bodemarchief zoveel mogelijk ongestoord moet blijven (behoud in situ). Eventueel kunnen archeologische resten en sporen door opgraving veiliggesteld worden als technische aanpassingen aan het plan niet mogelijk zijn. De activiteit die tot bodemverstoring leidt, wordt begeleid door een deskundige. In deze visie voorziet het bestemmingsplan.

Als bevoegde overheid (toetsing, selectie en besluitvorming) voert de gemeente een effectieve regie op doel en middelen en maakt daarbij vooral gebruik van de expertise van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

De beleidsnota is ook voorzien van een beslisboom om te zien of een ontwikkeling in het kader van de ruimtelijke ordening archeologieplichtig kan zijn.

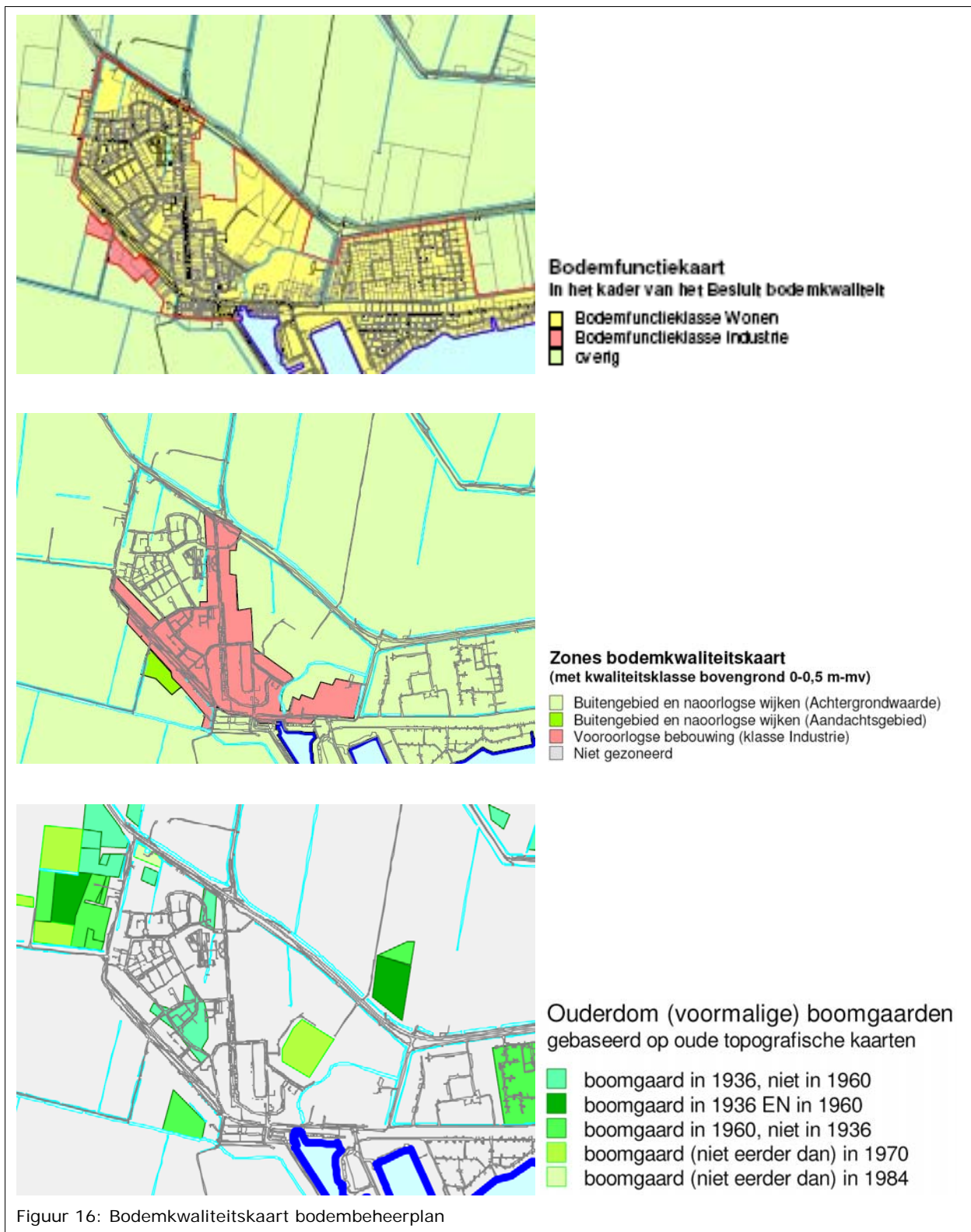
In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologische (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

#### Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) geeft het beleid van de gemeente Noord-Beveland weer op het gebied van riolering. In de Wet gemeentelijke watertaken, die per 1 januari 2008 in werking is getreden, is de gemeentelijke zorgplicht verbreed naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. In dit GRP geeft de gemeente Noord-Beveland weer hoe zij invulling geeft aan de zorgplicht voor al deze gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater.

#### Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012

Het Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012 betreft een uiteenzetting van het beleid, de acties en de maatregelen die nodig zijn om te komen tot stedelijke watersystemen die gezond en veerkrachtig zijn, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.



Speerpunten van dit waterplan zijn:

- verminderen van wateroverlast, van zowel grond- als oppervlaktewater en water op straat;
- het verbeteren van de waterkwaliteit en ecologie;
- het leveren van een bijdrage aan een efficiëntere waterketen;
- het verantwoord omgaan met water in de bestaande en nieuw te ontwikkelen omgeving;
- structuur brengen in het omgaan met grondwaterproblemen;
- het afstemmen van diverse beleidsterreinen zowel op intern beleid als op het beleid van andere overheden.

Om deze speerpunten te realiseren zijn diverse maatregelen opgenomen en een concreet uitvoeringsprogramma.

Het waterplan is een kaderstellend plan zonder wettelijke status. De doelstellingen en maatregelen dienen vertaald te worden naar gemeentelijke plannen met een wettelijke basis zoals bestemmingsplannen.

#### Nota Bodembeheer Noord-Beveland

De nota bodembeheer van 27 september 2012 beschrijft de regels voor het toepassen van grond en bagger op de landbodem in de gemeente Noord-Beveland. Het betreft een lokale uitwerking van de landelijke regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit zijn generieke regels opgenomen, waarbij de normen voor het toepassen van grond en bagger afhankelijk zijn van zowel de kwaliteit als de functie van de ontvangende bodem.

De functie van de bodem is vastgelegd in de bodemfunctiekaart, de kwaliteit van de bodem is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. De bodemfunctiekaart en de bodemkwaliteitskaart vormen de technisch-inhoudelijke onderbouwing voor het grondstromen-beleid zoals dat is vastgelegd in de Nota bodembeheer. Gedeeltelijk hanteert de gemeente Noord-Beveland voor het toepassen van grond en bagger het generieke beleid. Daarnaast bevat de nota een aantal beleidskeuzes die gelden als gebiedsspecifiek beleid.

Het nuttig hergebruiken van binnen de gemeente vrijkomende grond heeft de voorkeur boven het tegen hogere kosten afvoeren van deze grond. Overigens geldt het specifieke beleid alleen voor grond die vrijkomt uit het eigen bodembeheergebied. Op grond die wordt aangevoerd van buiten het bodembeheergebied is het generieke beleid van toepassing.

De doelstelling van de Nota bodembeheer en bijbehorende bodemkwaliteitskaart is, om het hergebruik van gebiedseigen grond te stimuleren en de (gewenste) bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie. Op deze manier geeft de gemeente uitvoering aan duurzaam grond- en baggerstromen beheer. Eén van de grote voordelen van een bodemkwaliteitskaart is dat deze kan dienen als bewijsmiddel bij het hergebruik van grond. Dure partijkeuringen zijn dan niet meer nodig.

In de bodemkwaliteitskaart (figuur 16) is de gemeente Noord-Beveland als bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de 'gemiddelde' kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen veroorzaakt door puntbronnen. De berekende bodemkwaliteit heeft dus geen betrekking op een individueel perceel.

In een bijbehorende grondstromenmatrix is per zone uitgewerkt of binnen één zone en/of tussen zones hergebruik van licht verontreinigde grond als bodem mogelijk is.

Het plangebied is niet specifiek geduid op de bodemkwaliteitskaart. Wel komt een deel van het gebied voor op de kaart omtrent voormalige boomgaarden. Deze is een overzicht van voormalige boomgaarden uit de periode 1940-1980 (gebaseerd op oude topografische kaarten). In deze periode werd veel DDT toegepast in de fruitteelt. In (voormalige) boomgaarden worden hierdoor regelmatig verhoogde concentraties DDT gemeten, soms zelfs tot boven de interventiewaarde.

De piek van het DDT-gebruik lag in de periode 1950-1960. DDT werd geïntroduceerd na de 2<sup>e</sup> wereldoorlog. De intensiteit van de toepassing van DDT was het hoogst in de periode 1950 – 1955. In de periode 1950 – 1955 werd in de fruitteelt twee keer zo veel DDT toegepast als in de periode 1955 – 1960. Vanaf 1960 daalde de toepassing van DDT verder. Als gevolg van de toepassing van DDT nam namelijk de fruitspint toe, doordat DDT ook 'nuttige' insecten en roofmijten doodde. Daarnaast kwamen andere middelen zoals azinfos-methyl op de markt, die een betere bescherming tegen bladrollers en fruitrot gaven. In 1973 werd de toepassing van DDT in Nederland verboden.

De locatie betreft een boomgaard van na 1970. In de toekomst zou eventueel nog een onderzoek naar bestrijdingsmiddelen gedaan moeten worden.

## **4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

### **4.1 Bodem**

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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.

De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Voor de percelen die in dit bestemmingsplan een conserverende bestemming krijgen, is geen onderzoek noodzakelijk.

Wematech Bodem Adviseurs B.V. heeft op 23 augustus 2006 een rapportage omtrent het verkennend bodemonderzoek opgesteld, opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Aanvullend heeft SMA op 26 augustus 2010 een eindrapport nader bodemonderzoek asbest opgesteld, eveneens in de bijlage opgenomen. Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de intensieve veehouderij. Er zijn meerdere proefsleuven gegraven. Onder meer is er een ernstige historische verontreiniging aangetroffen vanwege asbest in de grond, met een potentieel risico en aanleiding tot saneren of beheersen. Omdat er sprake is van hechtgebonden asbest met een lagere concentratie is er geen onaanvaardbaar risico en is sanering niet aan de orde. Er is een vorm van beheer nodig, waarbij tenminste een registratie plaats vindt met melding bij de provincie Zeeland.

Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en Bouwstoffenbesluit in werking. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag. De vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse.

### **4.2 Cultuurhistorie en Archeologie**

Cultuurhistorie is bij elke ontwikkeling een aspect dat aandacht verdient.

Nabij het plangebied staat molen De Korenbloem. De molen dateert uit 1873 en het betreft een ronde stenen stellingmolen. De molen heeft tot 1953 op windkracht gemalen en in de latere jaren werden de stenen aangedreven met een dieselmotor. In 1972 werden de wieken verwijderd en 1977 de kap, nadat pogingen om de molen te laten restaureren stranden. Stichting Molen De Korenbloem heeft zich sinds 2009 ingezet om de molen weer hersteld te krijgen. Medio 2011 is de restauratie voltooid. De molenbiotoop strekt tot in het plangebied. Ten behoeve van het in stand houden van de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element is, mede gelet op de stedenbouwkundige belangen, voor de bebouwde kom een zogenaamde molenbeschermingszone van 400 meter in de bestemmingsregeling en op de verbeelding opgenomen. Binnen deze molenbiotoop geldt een hoogtebeperking ten aanzien van nieuwbouw.

Het opnemen van de molenbeschermingszone heeft geen gevolgen voor de bestaande bebouwing en beplanting.

Volgens de kaart Cultuurhistorische Hoofstructuur (CHS) bevindt zich achter Oostdijk 1 (oftewel Kaaidijk 31) één historische boerderij, een zogenoemde categorie B boerderij (figuur 17a). Het boerderijcomplex bestaat uit een woonhuis, een schuur, een moderne schuur en enige bijschuurtjes. Het woonhuis is te dateren op omstreeks 1960 en redelijk gaaf bewaard gebleven. De schuur stamt uit de wederopbouwperiode en is voor zover na te gaan (slecht zichtbaar) gaaf bewaard gebleven. Aan de achterzijde ervan is een kleine woning aangebouwd. Achter de woning bevindt zich een samenstelling van kleine bijschuurtjes, waarvan de oudste fase te dateren is in het begin van de 20ste eeuw. Het bij de boerderij behorende erf is gewijzigd.

B-categorie wil zeggen dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen. De aantastingen zijn grotendeels nog wel herstelbaar én ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen wordt het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten aanbevolen. De boerderij wordt met een conserverende woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan geïntegreerd. In de karakteristieke schuur kan, ter behoud van de schuur, een Nieuwe Economische Drager (NED) worden gerealiseerd.



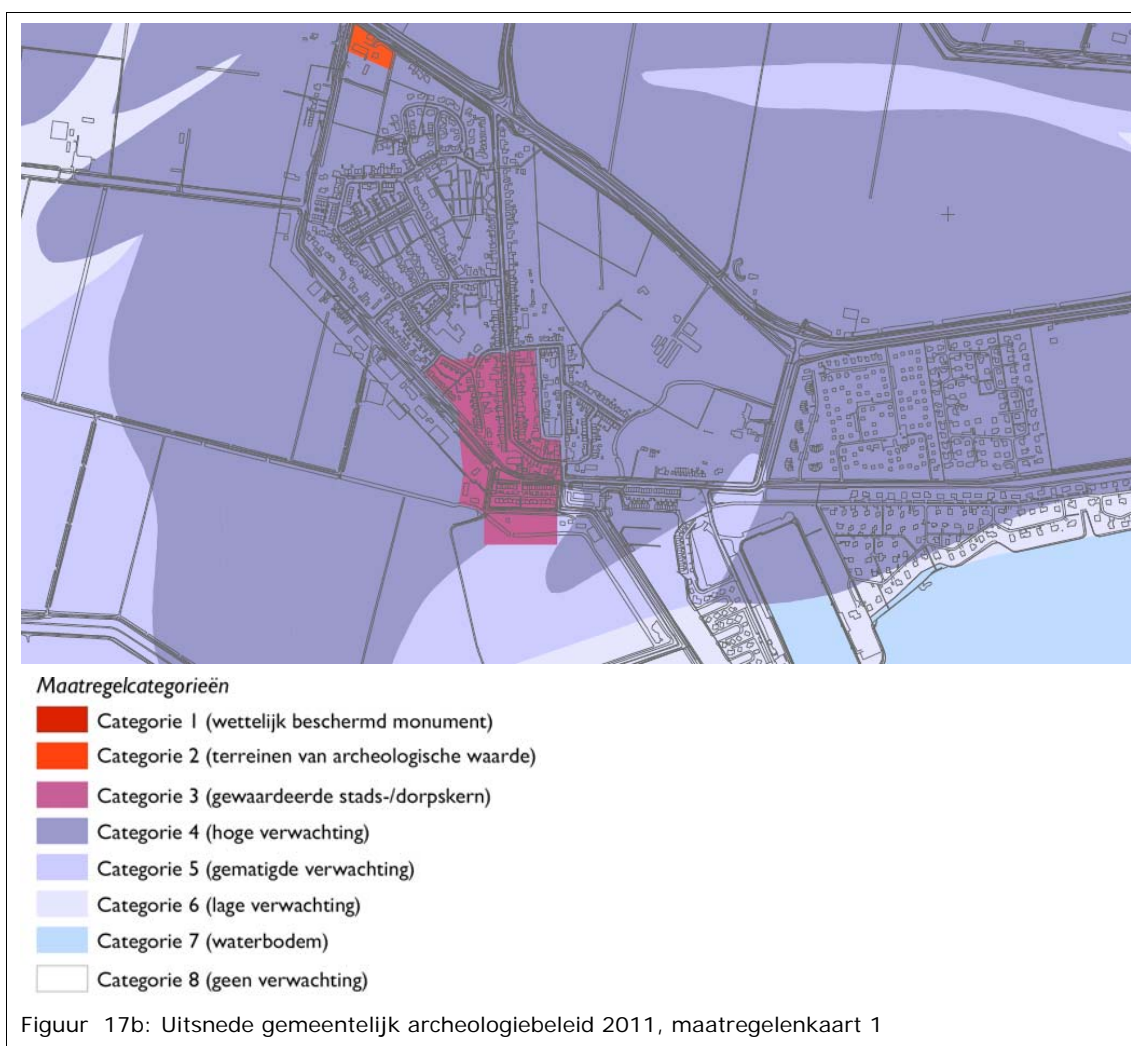
Figuur 17a: Uitsnede CHS

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (figuur 17b) is het plangebied grotendeels aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4; als het plangebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Een klein deel, ter plaatse van de volkstuinten, heeft een waardering categorie 5.

Dit gemeentelijk beleid verkrijgt voorrang boven het provinciaal beleid. In het bestemmingsplan moet, onder meer ter bescherming van de archeologische (verwachte) waarden, een dubbelbestemming worden opgenomen.

In een archeologisch onderzoeksrapport van 7 oktober 2011, opgenomen in de bijlagen, heeft bureau Grontmij de bevindingen van het Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek middels grondboringen verwoord. Dit onderzoek heeft betrekking op het ontwikkel-gedeelte van het plangebied.

Er geldt een lage (Paleolithicum-Mesolithicum) tot middelhoge (Neolithicum) verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit het de vroege prehistorie, een lage tot middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden uit de late prehistorie en de Romeinse tijd. De verwachtingswaarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen is hoog vanwege het voorkomen van mogelijk resten van het in 1530/1532 verdrinken dorp Kortgene in het zuidoostelijk deel van het plangebied. De archeologische verwachting uit de Nieuwe Tijd is laag.



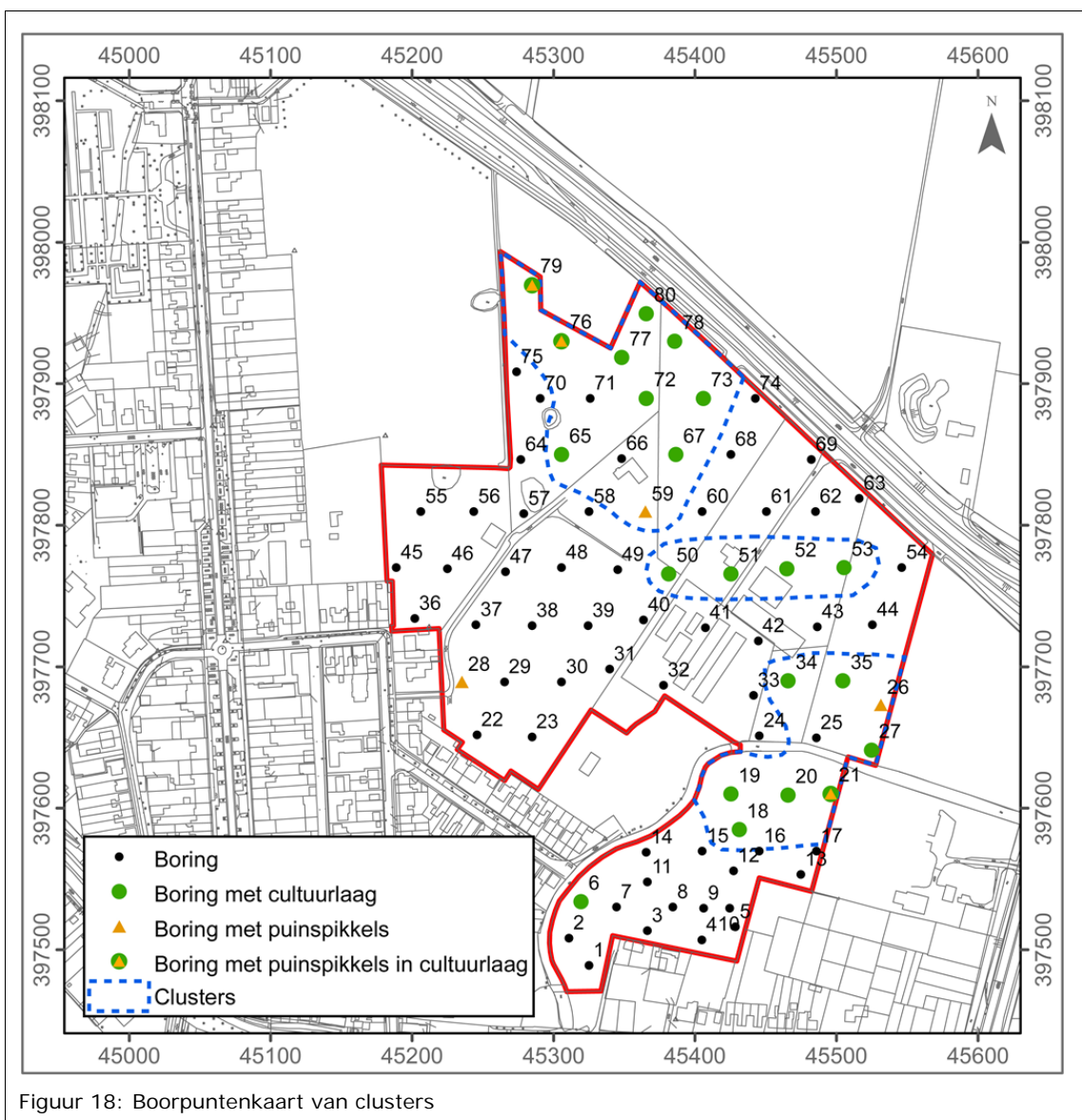
Het veldonderzoek had tot doel om middels verkennende boringen het, op basis van het bureauonderzoek, opgestelde archeologisch verwachtingsmodel te toetsen. Tijdens het archeologisch (veld)onderzoek werden binnen het plangebied vooralsnog geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen gedefinieerd. Er werd echter wel een cultuurlaag (met puinspikkels) vastgesteld die naar alle waarschijnlijkheid verband houdt met het middeleeuwse Kortgene. De gebruikte onderzoeksmethode (verkennde boringen) is echter niet geschikt om de aanwezigheid van behoudenswaardige vindplaatsen uit te sluiten. Binnen het plangebied werden drie clusters onderscheiden waarbinnen een middeleeuwse cultuurlaag werd aangetroffen. Of, en in welke omvang, deze cultuurlaag nog behoudenswaardige vindplaatsen omvat, kan enkel bepaald worden middels een waarderend onderzoek.

Grontmij adviseert om binnen drie clusters (figuur 18) nader (waarderend) archeologisch onderzoek uit te voeren indien de geplande verstoringen dieper reiken dan:

- binnen de noordelijke cluster: 1,04 meter – NAP
- binnen de middelste cluster: 1,01 meter – NAP
- binnen de zuidelijke cluster: 0,80 meter – NAP

De exacte aard en omvang van dit nader onderzoek zal afhankelijk zijn van de toekomstige planvorming en de daarmee gepaard gaande (diepreikende) verstoringen, en dient te worden bepaald door de bevoegde overheid en diens adviseur.

Voor het gedeelte van het plangebied, voorzover onderzocht, buiten de clusters wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.



Figuur 18: Boorpuntenkaart van clusters

Het is echter niet uit te sluiten dat er, ondanks dat op bovenvermelde locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden zijn aangetroffen tijdens het vooronderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen.



Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ).

Op 31 oktober 2011 heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) een beoordeling en advies omtrent de archeologische rapportage gegeven. In drie clusters wordt vervolgonderzoek aanbevolen als er dieper wordt gegaan dan een vooraf bepaalde waarde. Deze clusters beslaan nog best een aanzienlijk deel van het plangebied. Het booronderzoek verder verdichten is niet zinvol. Dat zou dezelfde resultaten geven. Alleen door proefsleuvenonderzoek of begeleiding van de werkzaamheden kan hierover uitsluitsel gegeven worden. Het SCEZ adviseert om er zo veel mogelijk rekening mee te houden in de planvorming en pas vervolgonderzoek te doen als de definitieve invulling bekend is.

Voor de drie clusters in het onderzochte gebied (het ontwikkel-deel) wordt in de regels een op maat gesneden dubbelbestemming opgenomen. Voor het deel van het plangebied dat niet is onderzocht (het conserverende plandeel) wordt een dubbelbestemming opgenomen, conform het gemeentelijke archeologiebeleid.

### **4.3 Water**

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

Op 27 april 2011 zijn met het waterschap de volgende afspraken gemaakt:

#### **Ontsluiting**

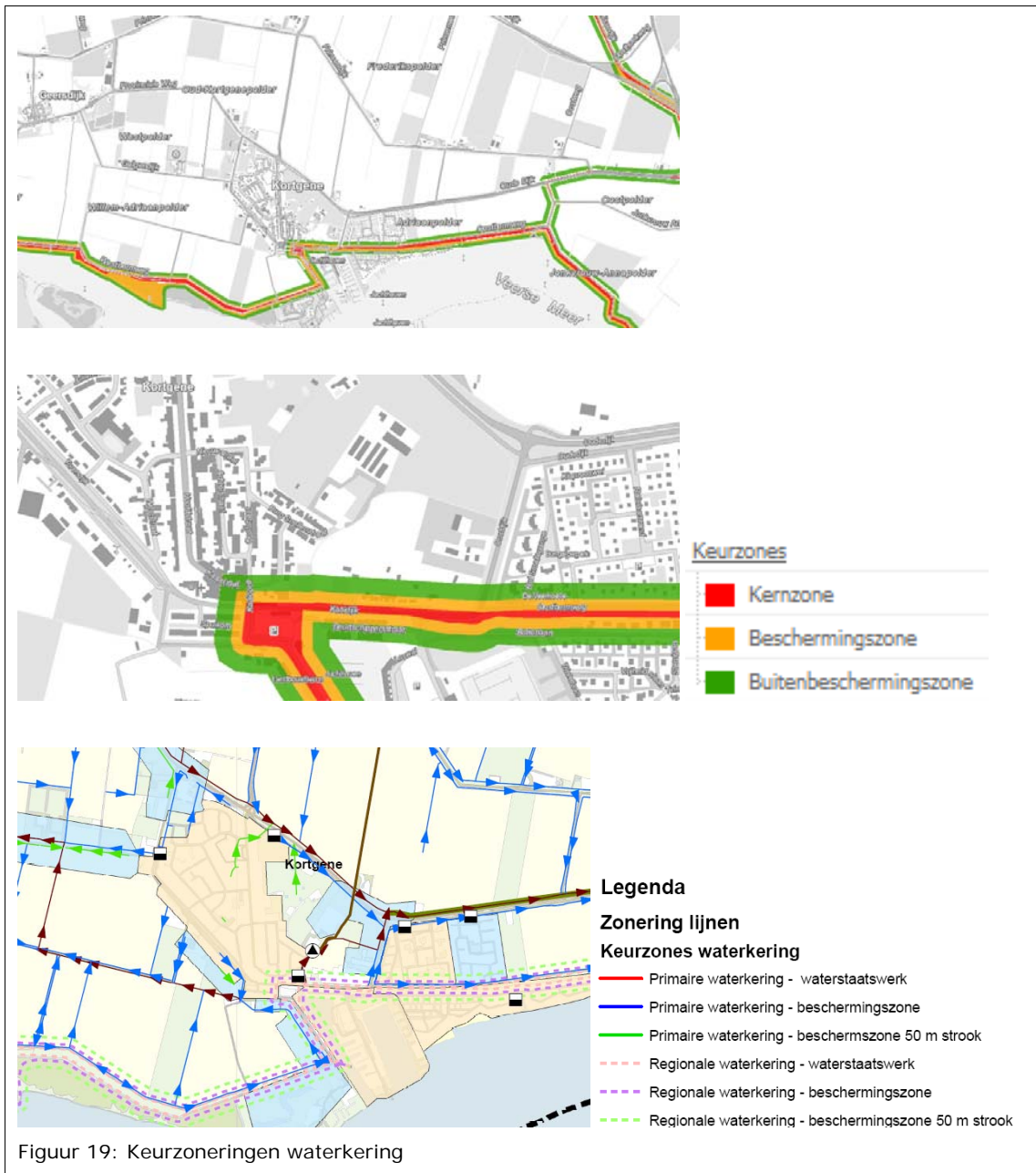
- gemeente zal de parallelweg overnemen van Waterschap,
- behoud van huidige aansluiting van parallelweg op Oostdijk is verkeerstechnisch geen probleem.

#### **Waterkering**

- Kaaidijk is primaire waterkering, het plan ligt buiten de beschermingszone 20 meterstrook. De beschermingszone 50 meterstrook ligt wel in het plan, maar deze levert weinig beperkingen op.

#### **Persleiding**

- Persleiding loopt door plangebied. Er geldt een bebouwingsvrije zone. De leiding kan eventueel worden verlegd.



### Waterhuishouding

- binnen 50 meter vanaf een overstort mag niet worden gebouwd,
- de duiker onderdoor de Provincialeweg heeft voldoende capaciteit,
- benodigde waterberging is  $1620 \text{ m}^3 = 2000 \text{ m}^2$ ,
- voorstel van gemeente is om natuurvriendelijke oevers aan te leggen langs kreek en langs parallelweg,
- een stuw is niet wenselijk vanwege verlies aan bergingscapaciteit,
- het Waterschap adviseert om een koppeling te maken vanaf de parallelweg naar de kreek, zodat de waterberging één geheel vormt,
- een bufferzone tussen de huidige kern en de nieuwbouw is wenselijk, maar vanwege kans op zettingsschade dient deze te worden vormgegeven als droge sloot, zodat grondwaterstand niet wijzigt,

## Vuilwater

- De gemeente wil een apart pompgemaal, en aansluiten op de pompkelder van het waterschap.

## Toetsing

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Watertoets een advies voor het plangebied gegeven. Per thema wordt in het overzicht aangegeven hoe de waterdoelstelling vanuit het waterschap luidt en in hoeverre/op welke wijze aan deze doelstelling uitvoering wordt uitgegeven door de ontwikkeling van het project.

Het wateradvies is als bijlage opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied behelst een primaire waterkering (figuur 19). Echter nu deze kering in het conserverende deel van het plangebied ligt, is de kering niet relevant. Een dubbelbestemming wordt hiervoor wel opgenomen. Tevens wordt voor de beschermingszone A (de voormalige binnen beschermingszone) een aanduiding opgenomen zodat de vrijwaringszone geregeld is, conform het Barro.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Gelet op de substantiële toename van het verhard oppervlak, zal een waterberging van 1620 m <sup>3</sup> ofwel 2000 m <sup>2</sup> in het plan worden opgenomen.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied is niet in een waterwingebied; de watervoorziening is niet in het geding. De persleiding in het gebied met een bebouingsvrije zone wordt eventueel verlegd. Op de verbeelding is de persleiding opgenomen met een dubbelbestemming, tot 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Het risico op watergerelateerde ziekten en plagen inzake de bestaande waterlopen en het eventuele nieuwe wateroppervlak wordt geminimaliseerd door een brede groenstrook langs de waterlopen aan te leggen waardoor het ook mogelijk blijft de sloten te onderhouden door het waterschap en/of uit te gaan van een waterdiepte van 2,00 meter. Het nieuwe wateroppervlak wordt voorzien van kindvriendelijke oevers die geleidelijk aflopend, waardoor verdrinkingsgevaar/-risico wordt voorkomen.

Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De zogenaamde afkoppelbeslisboom wordt toegepast. Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. De beoogde ontwikkeling zal een toename van het verhard oppervlakte tot gevolg hebben. Infiltratie van hemelwater in de bodem is volgens de waterkansenkaarten echter nauwelijks aan de orde. De aangrenzende sloten en het nieuw aan te leggen wateroppervlak zullen voldoende capaciteit hebben om het afgekoppelde water op te kunnen vangen dan wel af te kunnen voeren. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool zal worden geloosd. Er zal nog een apart pompgemaal komen, aangesloten op de pompkelder van het waterschap.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied wordt afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater overlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of kwetsbaar gebied volgens de grondwaterbeheersplankaart. Wel is het volgens de waterkansenkaart deels een aandachtsgebied voor de waterhuishouding. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal Omgevingsplan).	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.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.

Onderhoud (smogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Het onderhoud van het wateroppervlak zal door de eigenaar worden uitgevoerd. Langs de bestaande waterlopen worden stroken van 5 meter vrijgehouden voor onderhoud. Indien het noodzakelijk blijkt, is eenzijdig onderhoud mogelijk door het verkrijgen van geen bezwaar van de overliggende eigenaar dat al het onderhoud en ontvangst van bagger/maaisel middels het betreffende perceel plaats kan vinden. Bij het aanvragen van de watervergunning dient bekeken te worden welke ruimte exact noodzakelijk is door als gevolg van de maaiveldverhoging
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	De parallelweg is een waterschapsweg; de gemeente zal de weg van het waterschap overnemen.

#### 4.4 Ecologie / flora en fauna

##### Natura 2000

Ongeveer 1 kilometer vanaf het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Veerse Meer, aangewezen op 30 december 2010.

De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is zodanig groot dat aangenomen kan worden dat de ontwikkelingen binnen het plangebied niet zullen leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied. Nader onderzoek noch een vergunningsaanvraag zijn aan de orde.

Er zijn overigens ook geen habitattypen voor dit gebied aangewezen en dus zijn er ook geen ecologische vereisten bekend.

##### Flora- en faunawet

Vanwege de ligging in het agrarisch gebied is het mogelijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Ffw bevinden.

Bureau Woets' Insecten heeft in een rapport van 10 mei 2011 de bevindingen geschetst vanwege ecologie. Het rapport is in de bijlagen opgenomen. Op basis van een aantal waarnemingen is het volgende geconcludeerd:

- er groeien geen wettelijk beschermde soorten planten in het gebied;
- van de opstallen worden de voormalige varkensschuren van de boerderij gebruikt door broedende boerenwaluwen en het boerderijhuis door een groep laatvliegers;
- de andere opstallen zijn ongeschikt voor bewoning door vleermuissoorten en er zijn geen broedvogels in aangetroffen;
- in de drinkputten zijn geen amfibieën aangetroffen;
- in de rijen populieren en knotwilgen zijn geen sporen van holenbroeders (spechten) en vleermuizen aangetroffen;
- in ruige hoekjes kunnen wel soorten als konijn, mol, aarmuis, veldmuis, bosmuis en gewone spitsmuis worden verwacht.

Het advies luidt: Opstallen mogen altijd worden gesloopt als er geen vogels in broeden (wel eerst inspectie uitvoeren). De varkensschuren mogen alleen worden gesloopt voor de komst van de boerenwaluw en na het uitvliegen van de jonge vogels (globaal is dat, volgens de wet, van 15 maart tot 15 juli).

Het boerderijhuis mag alleen worden gesloopt als er geen laatvliegerkolonie meer verkeert of als compenserende maatregelen (kunnen) worden genomen. Daarvoor moet ontheffing worden gevraagd.

In het algemeen mogen de drinkputten worden gedempt tussen september en februari, want de volwassen fase van de amfibieën zit dan op het land. Wil men de putten vullen met grond buiten de genoemde winterperiode, zal er een inspectie nodig zijn voor de actuele situatie, omdat er intussen nieuwe dieren kunnen zijn binnengekomen ter voortplanting. De mogelijk aangetroffen dieren moeten dan worden overgebracht naar een geschikt water.

Als er geen broedende vogels aanwezig (kunnen) zijn in de bomen en het weiland, kan er worden gekapt. De wettelijk vastgestelde broedtijd is van medio maart tot begin, maar ook nestelpogingen die eerder beginnen of nesten met jongen die later uitvliegen dan 15 juli horen te worden ontzien.

Kortom, slopen, dempen of omhakken mag in de winter (diverse perioden per soort object, zie advies) behalve voor het boerderijhuis (laatvlieger-kolonie). Als bepaalde activiteiten pas worden gedacht voor later (na voorjaar 2012), moet eerst een actuele inspectie worden gedaan kort voor het slopen, dempen of omhakken omdat de actuele situatie voor beschermde soorten veranderd kan zijn.

Geconcludeerd kan worden dat, nu het huis –de bedrijfswoning bij het bedrijf Molendijk 3- blijft staan en de bestaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd, de kleine kolonie niet bedreigd wordt qua verblijfplaats. Compenserende of mitigerende maatregelen zijn dan niet nodig. De omgeving zal op termijn als jachtgebied beslist niet achteruitgaan. Nu is het plangebied heel eenzijdig qua ruimte-indeling en voedselproductie voor jagende vleermuizen. Hoofdzakelijk is er goed onderhouden weiland met enkele singels van populier en wilg. Een ruime woonwijk met tuinen biedt beslist niet minder luwte en voedsel, die goed zijn voor jagende dieren. De laatvlieger is daarbij een soort die in vrij grote open ruimten zoals in het plangebied van de Stadspolder zich behoorlijk kan oriënteren in tegenstelling tot de gewone dwergvleermuis. Dit tweetal soorten is gebonden aan spouw en dakbeschot van huizen en schuren als zomerverblijf.

#### **4.5 Milieuhinder**

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel (bestemmingsvlak danwel het bouwvlak eventueel met geconcentreerde uitloop van de dieren zonder weiland en landerijen, afhankelijk van intensiteit gebruik, aantal dieren en omvang) tot de gevel van de woning<sup>1</sup>.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid.

In een straal van 100 meter rond het plangebied ligt een tweetal bedrijven:

Hoek Nieuwstraat/Achterstraat:	garagebedrijf	categorie 2
Hoofdstraat 62:	agrarisch bedrijf	categorie 3

In een gemengd gebied is de aan te houden afstand voor een categorie 2-bedrijf 10 meter en voor een 3.1-bedrijf 30 meter.

Samenvattend worden bestaande bedrijven niet belemmerd met de beoogde nieuwbouw; de juridische rechten worden niet aangetast, temeer nu een groene bufferzone wordt aangebracht. Andersom vormen de bedrijven geen risico voor het woon- en leefklimaat. Ook ligt een aantal bestaande woningen reeds dichterbij de bedrijven dan de beoogde woningen ten opzichte van de bedrijven liggen. Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De provinciale Milieuverordening is voor dit bestemmingsplan niet relevant.

#### 4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industriellawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

##### Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer 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 zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een afwijkingsbesluit akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone.

<sup>1</sup> ABRvS, 199900940/1 van 29 september 2000, ABRvS 200508529/1 van 19 april 2006, ABRvS, E03.97.1417 van 15 februari 1999, ABRvS, 200105119/1 van 21 augustus 2002

De Molendijk is een 80 km kilometer per uur weg, de Oostdijk 60 kilometer en de Hoofstraat 30 kilometer per uur.

In het rapport van 14 april 2011, opgenomen in de bijlagen, heeft Mobius Consult de onderzoeksresultaten omtrent de geluidsbelasting vastgelegd. De berekeningen zijn per weg uitgevoerd voor het jaar 2020/2021.

Ter plaatse van de Molendijk wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden bij de eerstelijns-bebouwing, waardoor een hogere grenswaarde-procedure nodig is. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Vanwege de Oostdijk wordt nergens de voorkeursgrenswaarde overschreden.

De geplande snelheidsverlaging op de Molendijk maakt een grenswaarde-procedure overbodig.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

Eén van de elementen als gevolg van de Wet luchtkwaliteit 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. De 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 (vanaf inwerkingtreding NSL):

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

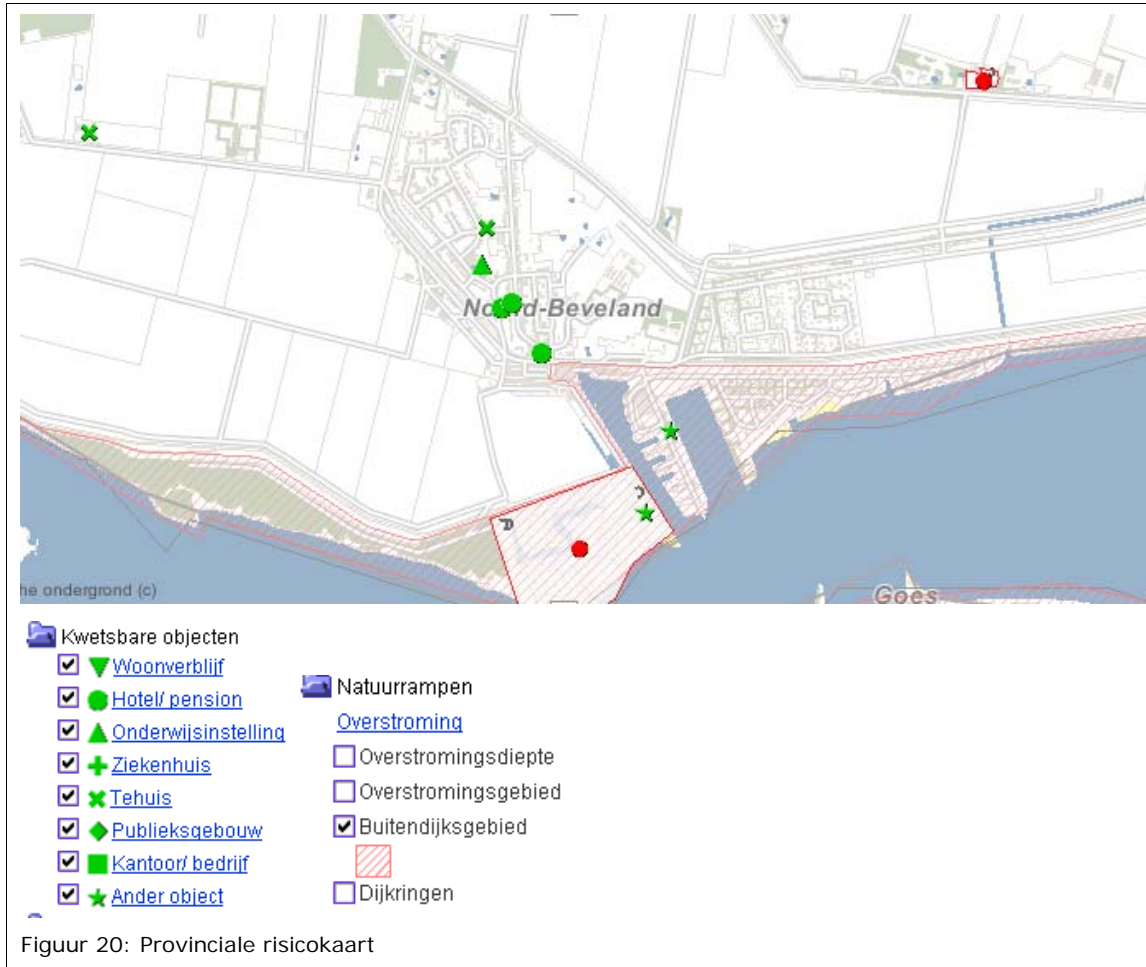
De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van circa 80 woningen in het totale gebied. Deze ontwikkeling valt onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **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).





### Inrichtingen

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 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. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend. Er bevinden zich in of nabij het projectgebied geen inrichtingen, zodat de ontwikkeling niet wordt belemmerd.

### Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gewijzigd in 2012 vooruitlopend op het Besluit transportroutes externe veiligheid, 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. Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 20) zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de (nabijheid van de) planlocatie bevindt zich één ondergrondse gastransportleiding. Deze wordt in het bestemmingsplan beschermd met een vrijwaringszone met een breedte van 5,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Er zijn geen overige relevante aardgastansportleidingen.

#### Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor of over binnenwateren

Er bevinden zich geen spoorwegen of hoofdvaarwegen in de nabijheid van de planlocatie. Over het Veerse Meer worden slechts weinig gevaarlijke stoffen vervoerd en is daarmee gekwalificeerd als groene route.

### **4.9 Overige belemmeringen**

#### Kabels en leidingen

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid zijn er geen andere planologische relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig, behoudens de gasleiding die in paragraaf 4.8 is genoemd en de water-persleiding, beschreven in paragraaf 4.3. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

#### Risicozones

Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid zijn er geen planologisch relevante veiligheidszones van bijvoorbeeld vliegvelden of zendpalen in of nabij het plangebied gelegen.

#### Bufferzone agrarisch gebied

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid, zoals dat is verwoord in artikel 2.7 uit de PRV, moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. 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 als spuitzone.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot 'Agrarische doeleinden, klasse F'. Agrarische bouwblokken zijn op de kaart opgenomen, zodat conflictsituaties met nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen kunnen worden voorkomen of beperkt. Ook in onderhavig nieuw bestemmingsplan voor de Stadspolder komt de agrarische bestemming voor, echter zonder bouwmogelijkheden.

Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven kan op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' uitsluitend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid, waarin het provinciale bufferbeleid is verwoord, is nieuwvestiging binnen 100 meter van woongebieden niet toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is tevens een aanlegvergunningvereiste (thans omgevingsvergunning) opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter van de bebouwde kom. De bufferzone van 50 meter is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, temeer nu het bestemmingsplan voor de Stadspolder ook een agrarische bestemming herbergt, zij het zonder bouwvlakken of de mogelijkheid om gebouwen op te richten. De volksgezondheid wordt hiermee gewaarborgd. Overigens ligt het agrarisch gebied aan de noordkant reeds op meer dan 50 meter vanaf de geplande woonbebouwing.



## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene' kan voornamelijk gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de nieuwbouw-woningen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met enkele bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

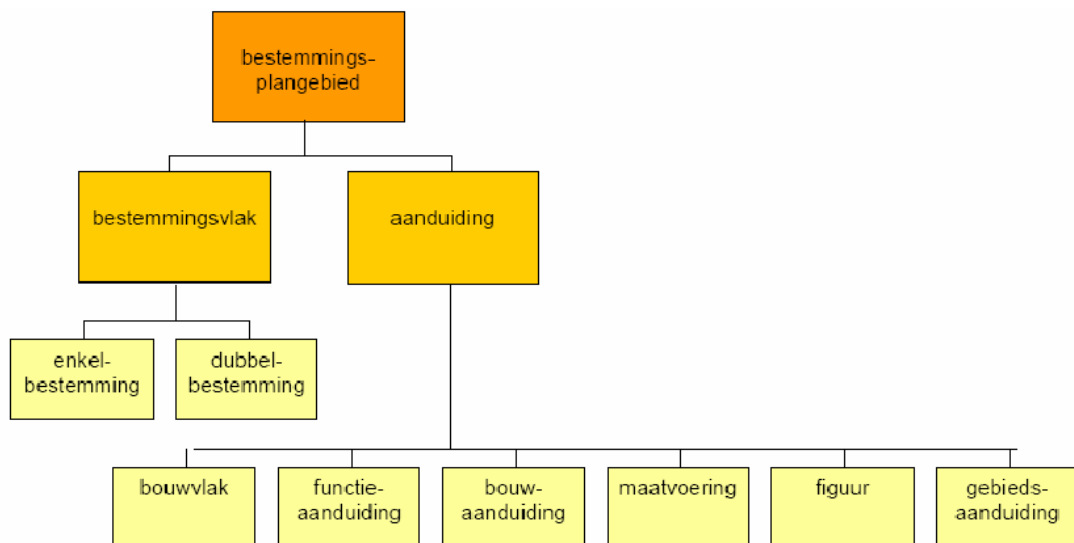
Het plan is afgestemd op de veranderde regelgeving vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er is gezocht naar een optimale verbeelding in combinatie met een beschrijving in de regels.

Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voor het bevoegd gezag opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

#### Digitale verbeelding en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de IMRO-gecodeerde digitale verbeelding (kaart) is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de digitale verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de digitale verbeelding is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



De regels en digitale verbeelding vormen tezamen het burgerbindende (juridische) gedeelte van het bestemmingsplan. Regels gaan bij eventuele strijdigheid tussen regels en digitale verbeelding voor.

## 5.2 Toelichting op de bestemmingen

### HOOFSTUK 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.

### HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

#### Agrarisch (artikel 3)

Bestaande agrarische percelen, zonder opstallen, zijn als zodanig bestemd. Het realiseren van gebouwen is niet toegestaan. Via afwijking kan slechts een schuilgelegenheid voor vee worden gebouwd. Een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen vanwege de spuitzone bij fruitteelt.

#### Bedrijf (artikel 4)

Een bestaande nutsvoorziening is als zodanig bestemd en van een functieaanduiding voorzien.

#### Gemengd (artikel 5)

De invulling van dit plangebied is nog niet exact bekend, zodat gekozen is voor één globale en flexibele bestemming 'Gemengd' waarbij in de regels is beschreven welke mogelijkheden er zijn: woningen en maatschappelijke voorzieningen. Dit deel van het bestemmingsplan is hierdoor een zogenoemd globaal eindplan. Het bestemmingsgebied is voorzien van een bouwvlak waarbinnen gebouwd moet worden. Binnen dit bouwvlak mogen met inachtneming van de randvoorwaarden, zoals in de regels genoemd, 20 woningen worden gebouwd. Verder zijn in de regels maatvoeringen vastgelegd waaraan de bebouwing moet voldoen.

#### Groen (artikel 6)

Binnen deze bestemming zijn diverse soorten groenstroken, voorziene bufferzones en sloten met plantsoenen mogelijk alsmede voet- en fietspaden. Om ter plaatse van de Kaaidijk en van de binnendijk Oostdijk de eventuele natuur- en landschapswaarden te beschermen, te behouden en te versterken is een aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen. Omdat ter plaatse de natuurwaarden feitelijk niet aanwezig lijken te zijn, is het gerechtvaardigd om, in tegenstelling tot de PRV, niet te kiezen voor de bestemming 'Natuur'. De wijze van regelen komt echter wel op hetzelfde neer. Echter als natuurwaarden in het geding zouden zijn, is een deskundigenadvies nodig. Een omgevingsvergunning is noodzakelijk voor enkele nader omschreven grondwerkzaamheden. Een afwegingskader vanwege de EHS is aan het vergunningstelsel toegevoegd.

Binnen de groenbestemming is een agrarische aanduiding met maatvoeringsregels opgenomen om het hobbymatig houden van dieren mogelijk te maken.

#### Recreatie (artikel 7)

De bestaande volkstuinten hebben een recreatieve bestemming gekregen. Binnen deze bestemmingen kunnen kweekkassen en opslagruimtes, beperkt qua omvang, worden gerealiseerd.

#### Verkeer (artikel 8)

De Oostdijk en de parallelweg langs de Molendijk vallen binnen de bestemmingsplangrenzen. Deze wegen zijn als 'Verkeer' bestemd.

#### Water (artikel 9)

De bestaande sloten en waterlopen alsmede een tweetal waterpoelen in het plangebied zijn als 'Water' bestemd, waarbinnen ook bruggen, dammen en duikers zijn toegestaan.

#### Wonen (artikel 10)

De bestaande woningen in het plangebied en het voormalig agrarisch bedrijf aan de Oostdijk zijn bestemd voor 'Wonen'. Er zijn diverse maatvoeringen vastgelegd voor goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen (binnen een bouwvlak), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overige bouwwerken. Buiten de aanduiding 'erf' mag niet worden gebouwd.

In de bestemming 'Wonen' zijn afwijkingsregels opgenomen voor het onder voorwaarden mogelijk maken van een gastenverblijf, woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg en het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied - 1', is het mogelijk via een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen.

Het realiseren van een extra wooneenheid ten behoeve van recreatieve bewoning is onder voorwaarden mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' (Kaaidijk 31).

Zowel ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' als 'opslag' is het mogelijk een Nieuwe Economische Drager (NED) te realiseren, aanhakend bij de voorbeeldlijst uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' is de realisatie van twee chalets of een recreatiewoning mogelijk. Eén en ander mits de loods wordt gesloopt in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling, zoals die in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 én de Verordening Ruimte is opgenomen.

#### Woongebied (artikel 11)

Voor een gedeelte van het plangebied is gekozen voor de globale en flexibele bestemming 'Woongebied'. In de bestemming 'Woongebied' is één groot bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak mogen met inachtneming van de randvoorwaarden, zoals in de regels genoemd, 10 woningen worden gebouwd.

Het gedeelte dat gelegen is buiten het bouwvlak kan slechts na een afwijkingsprocedure met bebouwing worden ingevuld.

Tot slot zijn er net zoals in de bestemming 'Wonen' afwijkingsregels opgenomen voor het onder voorwaarden mogelijk maken van een gastenverblijf, woonruimte ten behoe-

ve van het bieden of ontvangen van mantelzorg en het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

#### Leiding – Gas (artikel 12)

Vanwege een door het plangebied lopende gasleiding, is ervoor gekozen een dubbelbestemming op te nemen waarbij de leiding wordt beschermd. Er mag slechts ter plaatse van de leiding (inclusief vrijwaringszone) worden gebouwd als het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad.

#### Leiding – Riool (artikel 13)

Vanwege een door het plangebied lopende persleiding, een afvalwatertransportleiding, is ervoor gekozen een dubbelbestemming op te nemen waarbij de leiding wordt beschermd. Er mag slechts ter plaatse van de leiding (inclusief vrijwaringszone) worden gebouwd als het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad.

#### Waarde - Archeologie - 4 (artikel 14)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4 ' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm is eerst een archeologisch onderzoek nodig. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een vergunning nodig voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Deze gronden liggen in het conserverende deel van het bestemmingsplan.

#### Waarde - Archeologie – 5 (artikel 15)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -5 ' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm is eerst een archeologisch onderzoek nodig. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een vergunning nodig voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Deze gronden liggen in het conserverende deel van het bestemmingsplan.

#### Waarde - Archeologie - 8 (artikel 16)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 8 ' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van een bouwwerk dieper dan 1,00 meter onder NAP is eerst een archeologisch onderzoek nodig. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een vergunning nodig voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Deze bestemming ligt op het noordelijke en midden gelegen cluster van het reeds onderzochte ontwikkel-deel van het plangebied.

#### Waarde - Archeologie - 9 (artikel 17)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 9 ' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van een bouwwerk dieper dan 80 cm onder NAP is eerst een archeologisch onderzoek nodig. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een vergunning nodig voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Deze bestemming ligt op het zuidelijke cluster van het reeds onderzochte ontwikkel-deel van het plangebied.



### Waterstaat – Waterkering (artikel 18)

De Kaaidijk is mede bestemd voor de waterkering ingevolge de Keur.

## **HOOFDSTUK 3. Algemene regels**

### Anti-dubbeltelbepaling (artikel 19)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

### Algemene gebruiksregels (artikel 20)

In dit artikel is een, aanvullend op de bepalingen in de Wabo, een gebruiksverbod gegeven voor gebruik van gronden en gebouwen in strijd met de bestemming.

Ook de te realiseren parkeervoorzieningen zijn in deze gebruiksregels vastgelegd.

### Algemene aanduidingsregels (artikel 21)

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Dit is een zone met een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van molen De Korenbloem waar een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Om de maximaal toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt de volgende formule toegepast (uit: Handleiding molenbiotoop; Vereniging De Hollandsche Molen):

Formule:  $H = X/n + c \times z$

De formulegegevens:

H = hoogte van het obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 75 voor ruw gebied

c = 0,2 (constante)

z = askophoogte = 20,05 meter (dijk 2,75 meter + stelling 6,30 meter + wiek 11,00 meter)

Op basis van de formule gelden de volgende maximaal toelaatbare bebouwingshoogten:

### **Afstand tot de molen in relatie tot de maximale toelaatbare bebouwingshoogte (uitbreidingen/nieuwbouw)**

100 meter	niet hoger dan de onderste punt van de wiek = 9,05 meter
150 meter	idem
200 meter	idem
250 meter	idem
300 meter	idem
350 meter	idem
400 meter	9,44 meter

In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor eventuele uitbreidingen en nieuwbouw binnen de beschermingszone van 400 meter, mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast. Ter bepaling hiervan wordt advies ingewonnen bij een deskundige moleninstantie.

In dit artikel zijn ook regels opgenomen ten aanzien van de vrijwaringszone van de dijk. Bouwen in de vrijwaringszone van de dijk, de beschermingszone A (voorheen binnen-beschermingszone naast het waterstaatswerk (voorheen kernzone) zoals opgenomen op de kaart, is pas toegestaan na het verkrijgen van een afwijking van burgemeester en wethouders.

#### Algemene afwijkingsregels (artikel 22)

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen en maatvoeringen voor kleine gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Algemene wijzigingsregels (artikel 23)

Voor het afwijken van bestemmingsgrenzen met een afstand van maximaal 5,00 meter is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze mag uitsluitend worden toegepast indien het verleggen van bestemmingsgrenzen noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan.

### **HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels**

#### Overgangsrecht (artikel 24)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken 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 een afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen. In lid 4 is ingegaan op bestaande afstanden en maten.

#### Slotregel (artikel 25)

Hier is de officiële naam van het plan vastgelegd.

## **6 HANDHAVING**

### **6.1 Inleiding**

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afdgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door actualisering van bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde afwijking, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een afwijking te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling geraakt. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de regels. Ook in de jurisprudentie is er een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

### **6.2 Handhaving bestemmingsplannen**

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied.

Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook zorg gedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

### **6.3 Wijze van handhaving**

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke regels te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders door toepassing van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Daaraan voorafgaand bestaat handhaving ook uit het maken van heldere en hanteerbare regels, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat de burger het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is daarom een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zonedig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

### **6.4 Handhavingsnota 2003**

Noord-Beveland heeft als visie de handhaving zodanig te hanteren dat er een leefbaar woonklimaat gecreëerd wordt voor de burger. Er wordt zowel preventief als repressief gehandhaafd. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening is aangesloten bij de 'handhavingstrategie bestemmingsplannen Zeeland'. Deze gaat uit van een driestappenstrategie, te weten een ambtelijke waarschuwing, de voorwaarschuwing inclusief aanschrijving van het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit middels een aanschrijving. De milieupraktijk werkt ook volgens deze strategie. Bij deze strategie maakt de toezichthouder of opsporingsambtenaar de overtreder attent op de gemaakte overtreding en geeft de overtreder de gelegenheid om een eind te maken aan de illegale situatie binnen een bepaalde termijn. Uit de praktijk blijkt dat met deze eerste stap reeds een groot aantal overtredingen ongedaan kan worden gemaakt, zonder daadwerkelijk te handhaven. Er kunnen in specifiek urgente situaties echter redenen zijn om de eerste stap over te slaan en direct over te gaan tot de waarschuwing. De keuze om naar een tweestaps-strategie over te gaan, is daarmee afhankelijk van het concrete geval.

Voor wat betreft de handhaving van bestemmingsplannen wordt in de nota uitgegaan van een op te stellen minimumvariant. De elementen daarvan zijn alle gehaald met het vaststellen en uitvoeren van de nota en het handhavingsprogramma. Bij onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende programmaonderdelen relevant:

- het opnemen van een handhavingparagraaf in het bestemmingsplan;
- het registreren van afwijkingen en het gebruiken van de ervaringen uit het verleden bij het beoordelen van nieuwe situaties;
- er vindt structureel toezicht plaats;
- advisering en besluitvorming vinden plaats op basis van de in de nota vastgestelde stappenplan en beleid;
- de werkprocessen voor toezicht en handhaving worden beschreven.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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 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. Hieronder valt ondermeer de bouw van een of meer woningen, alsmede de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het realiseren van een woonwijk beoogd. Conform artikel 6.12 Wro j<sup>o</sup> artikel 6.2.1 Bro dient derhalve voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Echter 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. In dit plan worden de kosten via gronduitgifte met een passende grondprijs verzekerd; de gemeente is initiatiefnemer.

### Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit het exploitatieoverzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.



## **8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING**

### **8.1 Maatschappelijke toetsing**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene' heeft gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen vanaf 28 september 2012. Tevens is het plan tijdens de periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn zijn door ingezetenen en belanghebbenden 8 inspraakreacties ingediend. Ook is voor de bevolking een inloop- en informatiebijeenkomst georganiseerd op 3 oktober 2012.

De ingediende reacties worden samengevat weergegeven en behandeld in een antwoordnotitie zoals opgenomen in bijlage 1. Aangegeven is welke reacties tot aanpassing in het plan hebben geleid.

Na verwerking van de vooroverleg- en inspraakreacties, wordt het ontwerpbestemmingsplan nogmaals zes weken terinzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze naar voren worden gebracht, alvorens de gemeenteraad een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan neemt.

### **8.2 Overleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met onder andere besturen van gemeenten, waterschappen, Rijksdiensten en provinciale diensten. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM;
- provincie Zeeland;
- waterschap Scheldestromen;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- gemeentelijke brandweer Noord-Beveland;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Drie overlegreacties zijn ingediend. De antwoordnotitie omtrent deze reacties is opgenomen in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. De reacties zijn onverkort in bijlage 2 opgenomen.

