

Bestemmingsplan

Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022

Bestemmingsplan

Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022

Projectnummer 0433933

Revisie 09

Datum 10 februari 2023

Auteur(s)

Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland

Postbus 3

4490 AA Wissenkerke

datum vrijgave beschrijving revisie
10 februari 2023 vastgesteld

goedkeuring

vrijgave

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Plangebied en omgeving	9
2.1	Geschiedenis	9
2.2	Ruimtelijke structuur	11
2.3	Stedenbouwkundige opbouw	12
2.4	Functies	13
2.5	Beoogde ontwikkelingen	14
Hoofdstuk 3	Wettelijke en beleidskaders	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	25
3.3	Gemeentelijk beleid	33
3.4	Toetsing beleidskader	38
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	39
4.1	Bodem	39
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	42
4.3	Water	49
4.4	Ecologie, flora en fauna	58
4.5	Milieuhinder	68
4.6	Geluidhinder	70
4.7	Luchtkwaliteit	71
4.8	Externe veiligheid	72
4.9	Overige belemmeringen	73
4.10	Ladder voor duurzame verstedelijking	73
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	74
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	75
5.1	Planvorm	75
5.2	Toelichting op de regels	76
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	89
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke toetsing	91
7.1	Overleg	91
7.2	Maatschappelijke toetsing	91

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0433933

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt op grond van artikel 3.1 lid 2 van die wet een tienjaarlijkse actualiseringsverplichting van bestemmingsplannen. Binnen een periode van tien jaar - gerekend vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan - moet dat bestemmingsplan, al dan niet geactualiseerd, opnieuw vastgesteld worden. De gemeenteraad dient iedere tien jaar te beoordelen of een geldend bestemmingsplan nog in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Is dat het geval, dan kan de raad een verlengingsbesluit nemen dan wel een beheersverordening vaststellen. Is sprake van gewijzigde inzichten en/of zijn ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, dan dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.

De gemeente Noord-Beveland is doorlopend bezig haar grondgebied te voorzien van een actuele, juridisch-planologische regeling. De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) dwingt gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij toepassing te geven aan de nieuwe standaarden (SVBP/IMRO). De in voorbereiding zijnde Omgevingswet laat deze actualiseringsplicht weer los. Alle huidige bestemmingsplannen behouden hun werkingsduur tot eind 2029.

De gemeente Noord-Beveland streeft er echter naar uniforme regels te stellen voor de gehele gemeente. De kern Colijnsplaat is de laatste kern waarvoor nog een actueel plan moet worden opgesteld. Na vaststelling van onderhavige bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022' geldt er voor alle kernen een uniforme regeling. Dit is een goede basis voor de overgang naar de omgevingsplannen op grond van de in voorbereiding zijnde Omgevingswet.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft als doel om de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Binnen het plan zijn enkele ontwikkelingen voorzien die ook met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, deze ontwikkelingen zijn beschreven in paragraaf 2.5.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De kern Colijnsplaat is gelegen in het noordoostelijke deel van de gemeente Noord-Beveland, ten noordwesten van de N256. Ten noorden van het plangebied is de jachthaven van Colijnsplaat gelegen met daaraan grenzend de Oosterschelde. Aan alle overige zijden grenst het plangebied aan landelijk of agrarisch gebied. Zie onderstaande figuur 1.1.

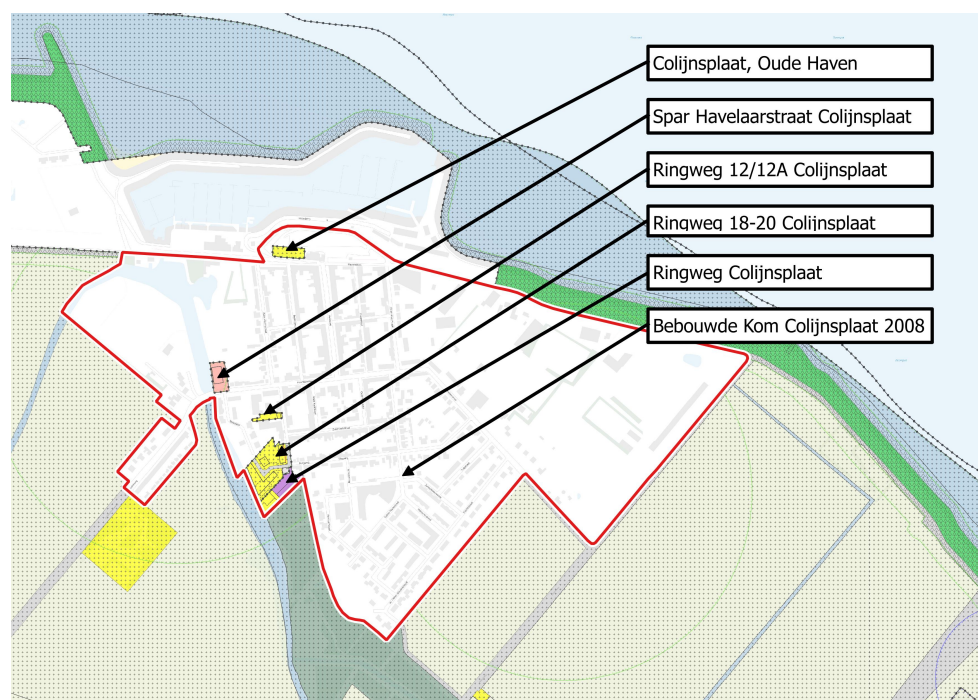


Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2008' (onherroepelijk d.d. 03-03-2009).

Daarnaast beslaat het plangebied de volgende (bestemmings)plannen:

- aan de westzijde het wijzigingsplan 'Spar Havelaarstraat Colijnsplaat' (vastgesteld 26-09-2017);
- aan de westzijde het wijzigingsplan 'Ringweg 12/12A Colijnsplaat' (vastgesteld 09-03-2017);
- aan de zuidwestzijde het bestemmingsplan 'Ringweg 18-20 Colijnsplaat' (vastgesteld 25-09-2014), en;
- aan de zuidwestzijde het bestemmingsplan 'Ringweg Colijnsplaat' (vastgesteld 11-03-2010);
- aan de noordzijde het bestemmingsplan 'Colijnsplaat, Oude Haven' (vastgesteld 29 mei 2019).



Figuur 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en 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 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022' 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 economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0433933

Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving

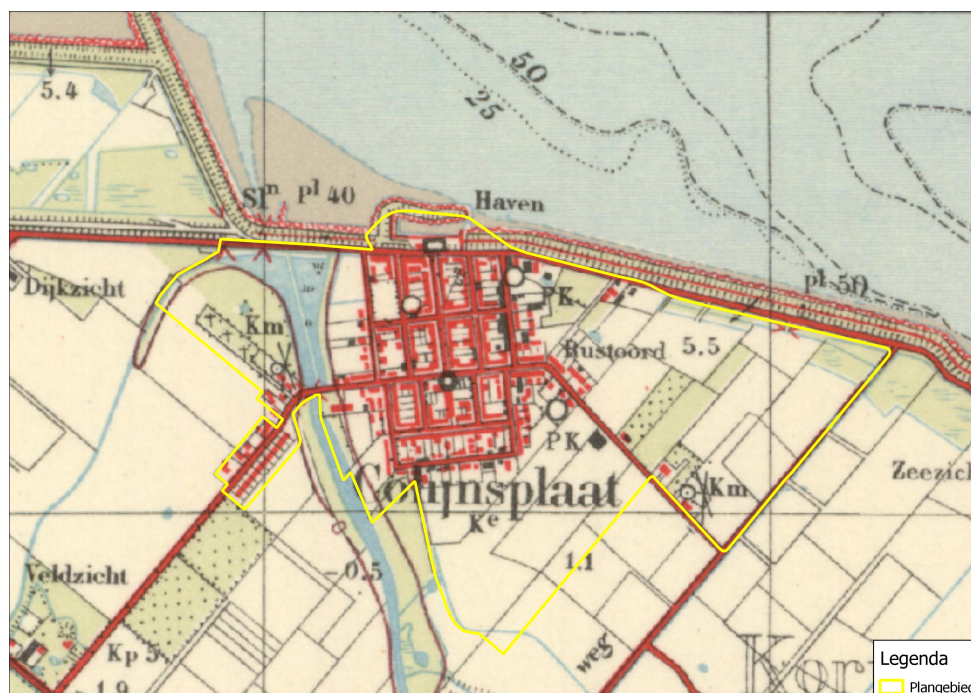
2.1 Geschiedenis

Ver voor de huidige bewoning, in de Romeinse oudheid, lag de nederzetting Ganuenta vlak bij waar nu Colijnsplaat is gelegen. Deze plaats lag aan de zuidelijke oever van de Schelde. In Ganuenta stond de tempel ter ere van de godin Nehalennia. Zij was een Keltische of Germaanse godin die de macht had over de handel en de scheepvaart. De tempel was daarom een pleisterplaats voor reizigers die de zee op gingen om de godin te eren en te bidden voor een behouden vaart.

In de periode na het jaar 300 verdween de complete tempel volledig in de Schaar van Colijnsplaat. In 1970 en de daarop volgende jaren zijn altaren en resten van de tempel uit de Oosterschelde opgevist. In 2005 is in de haven van Colijnsplaat een reconstructie van deze Gallo-Romeinse tempel voor het publiek geopend.

Later is het oude eiland Noord-Beveland permanent bewoond. Permanente bewoning vindt al plaats sinds de elfde à twaalfde eeuw. Het eiland was waarschijnlijk toen ook al bedijkt. Ten noordoosten van het vroegere eiland Noord-Beveland lag het schor “Colinsplate” geheten. De “Colinsplate” wordt voor het eerst genoemd in een akte van 1489, toen de Roomse koning Maximiliaan en zijn zoon Philips dit schor schonken aan Floris van Borsselle, heer van Kortgene. Door een zware storm op 5 november 1530 (Sint Felixvloed) verdween een groot gedeelte van het eiland in de golven. Wat nog over is van het eiland, krijgt op 2 november 1532 (Elizabethvloed) de genadeklap, waardoor het gehele eiland Noord-Beveland onder water verdween.

De rest van de zestiende eeuw bleef het eiland drijven. Een groot deel van het voormalige Noord-Beveland kwam door erfrecht toe aan Filips Willem, prins van Oranje en Maria van Nassau, gravin van Buren. De gravin nam in 1593, als zaakwaarneemster van haar in Spanje gevangen zittende broer, de kwestie van de indijking ter hand. Na haar huwelijk met graaf Philips van Hohenlohe werden de belangen van de Oranjes door haar echtgenoot behartigd. Op 5 april 1596 verleenden de Staten van Zeeland hem bedijkingoctrooi voor Noord-Beveland. Na veel voorbereiding duurde het nog tot maart 1598 voordat men met indijken begon. Tussen 1598 (Oud Noord-Bevelandpolder) en 1885 (Spieringpolder) zijn zo'n 33 polders ingedijkt. Waarvan 6 polders werden teruggegeven aan de zee.



Figuur 2.1: Colijnsplaat omstreeks 1950 (Bron: TopoTijdreis.nl)

De eerste dorpen die in de nieuwe polder ontstonden waren Kats en Colijnsplaat. In 1598 werd Colijnsplaat gesticht op het binnen gedijkte schor "Colinsplate. Joachim Michielsz en Adriaen Schaers legden de grondslag door de omtrek van het rechthoekige dorp te markeren en groeven kaarsrechte greppeltjes om de kavels te bepalen (zie figuur 2.1). Dit rechthoekige patroon is door de jaren heen bewaard gebleven. Een vergelijking is te maken met de veel recentere aanleg van de IJsselmeerpolders: alles werd vooraf bepaald en uitgelegd, van het stratenplan tot aan de gebruikte bouwmaterialen toe.

Als men een bank voor zijn huis wilde hebben, dan moest die er haaks op worden geplaatst. In die tijd was het erg bijzonder dat een dorp zo gestructureerd werd opgezet. Gezichtbepalend is de Voorstraat met winkels en karakteristieke huizen. Bijna alle straten in het dorp lopen evenwijdig aan deze brede dorpsstraat of staan er haaks op.

De in 1599 gegraven haven maakte Colijnsplaat tot een aantrekkelijke handelsplaats. Het graan van het eiland werd verscheept naar Schouwen en al snel werd er een veerdienst onderhouden met Zierikzee. In de eerste helft van de 17e eeuw kwam een terugslag: twee snel op elkaar volgende pestepidemieën decimeerden de bevolking en de handel en de haven kwamen stil te liggen.

Met de watersnoodramp in 1953 is het dorp grotendeels gespaard gebleven. Een losgeslagen schip kwam als golfbreker voor een coupure in de dijk te liggen waarvan de vloedplanken dreigden te bezwijken. Wel verwoestte de ramp de haven. Na de ramp werd een nieuwe zeedijk aangelegd, waarmee de oude haven binnendijks kwam te liggen. De oude haven werd gedempt en buitendijks werd een nieuwe haven aangelegd. Medio 2019 is er een grote waterpartij aangelegd in de oude haven, om het historisch karakter in beeld te brengen.

Met de aanleg van de Zeelandbrug rond 1960 werd de veerdienst met Zierikzee overbodig en werd Noord-Beveland over de weg bereikbaar. Door de afsluiting van het Veerse Gat werd de vissershaven van Veere onbruikbaar en kreeg Colijnsplaat een nieuwe vissershaven.

Tot april 1941 was Colijnsplaat een zelfstandige gemeente, waarna het tot 1995 deel uitmaakte van de gemeente Kortgene. In 1995 gingen de gemeenten Kortgene en Wissenkerke op in de gemeente Noord-Beveland. Het gemeentehuis is in Wissenkerke gesitueerd.

2.2 Ruimtelijke structuur

Colijnsplaat is een kern in het agrarisch gebied van Noord-Beveland. Kenmerkend voor Noord-Beveland is dat bebouwing in een beperkt aantal kernen is geconcentreerd. Buiten deze kernen komt relatief weinig bebouwing voor. Het landschap heeft een overwegend grootschalig, open karakter. Deze karakteristiek wordt veroorzaakt door het grondgebruik, dat voornamelijk bestaat uit akkerbouw en door het grotendeels ontbreken van beplanting langs de weg.

Het huidig ruimtelijk karakter van Colijnsplaat wordt voornamelijk bepaald door het rationele stratenplan uit 1598 en in mindere mate het nog ten dele historische bebouwingsbeeld. Met name spelen de Voorstraat, met aan de zuidkant de kerkring en aan de noordkant het voormalige Regthuis, en de oude dijk een ruimtelijk structurerende en beeldbepalende rol. Ook de Havelaarstraat, de ontsluitingsweg met historische lintbebouwing, is een belangrijke structuurdrager van het dorp.

De historische kern van Colijnsplaat wordt aan de noordzijde begrensd door de (zee)dijk en aan de zuidzijde en oostzijde door het agrarische polderlandschap. De nieuwe zeedijk, in het kader van de Deltawet aangelegd, heeft de ruimtelijk-historische relatie met de Oosterschelde wat verzwakt. De zeedijk is nu een groene drager voor het dorp. Aan de westzijde van de historische kern loopt de watergang De Valle die in zuidelijke richting overgaat in de Valkreek. Ook deze historische waterloop is een natuurlijke drager van het dorp. Deze waterloop wordt begeleid door natuurlijke oevers en een bosrand in het zuiden van het dorp, wat het aanzicht en de kwaliteit van deze waterloop versterkt.

2.2.1 Infrastructuur

De provinciale wegenstructuur op Noord-Beveland bestaat uit de N57, de N255 en de N256. De Noordlangeweg, de Molenweg en de Colijnsplaatseweg vormen de belangrijkste verbinding tussen de provinciale wegen op Noord-Beveland en Colijnsplaat. Met name het oudste deel van de kern heeft een rationeel stratenpatroon. De Voorstraat met daaraan parallel de achterstraten, alsmede de kerkring, vormen het historische karakteristieke stratenpatroon. De Havelaarstraat is de belangrijkste route van en naar het dorp. Deze weg vormt de hoofdontsluiting van de kern, waarop alle woonstraten aansluiten.

In Colijnsplaat zijn twee vrijliggende fietsverbindingen aanwezig; een tussen de Rozenstraat en de Molenweg, en een tussen de Spar en de Haven. Verder is het langzaam verkeer in het dorp gemengd met het overige verkeer.

2.2.2 Groenstructuur

Natuur en landschap vormen een belangrijke drager voor de beleving van Noord-Beveland en Colijnsplaat. De basislijnen in de groenstructuur van de kern zijn de Havelaarstraat, de Colijnsplaatseweg, de Voorstraat en de Oude Haven. Hier lopen de doorgaande beplantingsstructuren van de eerste orde. Tevens zijn er in Colijnsplaat verschillende grote groeneenheden aanwezig. Dit zijn de begraafplaats, de beplanting rond de sportvelden, de Valkreek en de aangrenzende bosgebieden. Voorts zijn er beplantingsstructuren van de tweede orde. Dit zijn de beplantingsstructuren langs ontsluitingswegen binnen de wijken. Daarnaast is de zeedijk een groene drager voor het dorp.

2.2.3 Water

De Oosterschelde, als onderdeel van het voormalige estuarium van de Schelde en de Delta, wordt beschouwd als watergebied van internationale betekenis. De Oosterschelde behoort tot het Europees Natuurnetwerk en is aangewezen als Natura 2000-gebied. Ook heeft het een belangrijke recreatieve functie. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Oosterschelde. Binnen het plangebied bevindt zich nagenoeg geen oppervlaktewater, met uitzondering van de Valle en de Valkreek. Verder is in 2019 de Oude Haven een waterpartij aangelegd. Deze is in het plangebied meegenomen.

2.3 Stedenbouwkundige opbouw

Colijnsplaat is een duidelijk voorbeeld van een voorstraatdorp. Het is planmatig aangelegd met een voorstraat van de haven tot de vierkante kerkring en een symmetrisch stratenpatroon daaromheen. Karakteristiek is de rechthoekige aanleg van het stratenplan, waardoor twaalf perceelsblokken zijn ontstaan. Centraal loopt de Voorstraat, welke haaks op de dijk staat en begrensd wordt door de kerk in het zuiden en het voormalige Regthuis in het noorden. Evenwijdig aan de Voorstraat liggen aan weerszijden twee achterstraten. Loodrecht daarop, alle vijf straten middendoor kruisend, loopt de Kruisstraat.

Uitgaande van de perceelsblokken kan geconstateerd worden dat de zijden die richting de Voorstraat respectievelijk de kerkring zijn georiënteerd, bebouwd zijn met voornamelijk woonhuizen, met de verkavelingsrichting loodrecht op de straat. De achterzijde van deze perceelsblokken is bebouwd met voornamelijk bedrijfsgebouwen en voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. De zijanten van de perceelsblokken gelegen aan de Kruisstraat kennen een minder eenduidig bebouwingsbeeld. Zowel garages, heggen, muren, als woningen komen hier voor. De zijanten van de perceelsblokken gelegen aan de Kruisstraat kennen een nagenoeg aaneengesloten woonbebouwing.

In de Beatrixstraat en Irenestraat zijn de bedrijfsgebouwen vooral van baksteen. Verder naar buiten toe, in de Oost- en Westhavenstraat, zijn ze vrijwel allemaal van zwart geteerd hout. Ook de geslotenheid van de bebouwing wordt naar buiten toe minder en verspringingen in de rooilijn komen daar voor. Bij de zijden van de perceelsblokken waar woningen staan geldt een soortgelijke situatie. De geslotenheid is groter in de eerste achterstraten dan in de tweede, waar ook onbebouwde percelen voorkomen. Bij de tweede achterstraten liggen er tuintjes voor de woningen. De aaneengesloten bebouwing in een rechte rooilijn aan de Voorstraat is gemiddeld een verdieping hoger dan die aan de achterstraten. Veel panden in de Voorstraat zijn wit gepleisterd. De bebouwing in de achterstraten en om de kerkring is over het algemeen eenvoudig van architectuur en klein van schaal, bestaande uit één bouwlaag met kap. Zowel topgevels als kappen met nok evenwijdig aan de straat komen voor.

Zoals beschreven, bevindt er zich binnen de historische kern afwisselend bedrijfs- en woonbebouwing. De verzorgingsfunctie, winkels en horeca, heeft zich met name in de Voorstraat geconcentreerd. Ook het straatprofiel is door de ruimtelijk-functionele indeling bepaald. Aan de kant van de bedrijfsgebouwen ligt over het algemeen geen stoep, maar een even hoog als de rijweg gelegen rabatstrook, daarvan te onderscheiden door een andere keisoort. Aan de kant van de woningen is wel een stoep gelegen.

De Voorstraat heeft een bijzonder straatprofiel. Voor de huizen liggen namelijk particuliere stoepen, een trottoir, een bomerij annex parkeerstrook en vervolgens middenin het profiel de rijweg. Door de ligging aansluitend op de dijk kent de Voorstraat aan het eind een sterke stijging. Verder is het trottoir aan de Havenstraat, tussen de Westhavenstraat en Irenestraat, beneden het rijwegniveau gelegen.

Ten zuiden van de Ringweg heeft de planmatige uitbreiding plaatsgevonden. De uitbreiding bestaat uit veelal rijenwoningen, met aan de randen vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen op ruimere kavels. Het verzorgingshuis vormt door haar massa en locatie een oriëntatiepunt in de kern. Andere markante gebouwen in Colijnsplaat zijn de twee molens, de Nederlands Hervormde kerk en het oude raadhuis aan de Havenstraat.

2.4 Functies

Wonen

De belangrijkste functie in het plangebied is wonen. Binnen de functie wonen zijn globaal drie gebieden te onderscheiden:

- de oude kern (historisch dorp): Dit is het gebied dat tevens is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en begrensd wordt door de Oost- en Westhavenstraat en de Ringweg. Dit woongebied bestaat uit voornamelijk rijenwoningen, met in de Voorstraat tevens karakteristieke monumentale panden, met diepe kavels en een schuur. Deze schuurtjes zijn beeldbepalend voor de achterliggende straten. De woningen in dit gedeelte van de kern zijn overwegend diep en smal, wat karakteriserend is voor de tijd waarin ze zijn gebouwd. Kenmerkend voor het woonkarakter van de achterstraten is de diversiteit aan ouderdom;
- lintbebouwing: Dit is het oude lint langs de Havelaarstraat. In tegenstelling tot de oude kern onderscheidt deze bebouwing zich doordat de zijden welke naar de Havelaarstraat zijn georiënteerd, bebouwd zijn met voornamelijk woonhuizen, met de verkavelingsrichting loodrecht op de straat.
- woongebied ten zuiden van de Ringweg: Dit betreffen de uitbreidingen van Colijnsplaat van de laatste decennia. In dit gedeelte zijn verschillende ruimere typen woningen te onderscheiden.

Detailhandel

De kern Colijnsplaat heeft een winkelgebied dat zich met name concentreert aan de Voorstraat. Ook zijn in de Havelaarstraat en de Kruisstraat enkele winkels aanwezig.

Bij de westelijke entree van het dorp, aan de oever van de Valkreek, is een supermarkt gelegen. Deze was tot voor kort gevestigd op de Kruisstraat.

Horeca

In Colijnsplaat is een flink aantal horecagelegenheden aanwezig. Deze concentreren zich met name in de Voorstraat. De horeca is voornamelijk in het zomerseizoen geopend.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen, zoals een school, kerk en een verzorgingstehuis, liggen zuidelijk van de historische kern. Zowel het verzorgingstehuis als de scholen zijn gelegen aan de Dr. Maasstraat/Krokusstraat. De dorpskerk staat aan de Havelaarstraat, centraal in het dorp. In het westen van het plangebied is een begraafplaats gelegen.

Bedrijfsactiviteiten

In de kern bevinden zich een beperkt aantal kleine bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Het betreft werkplaatsen alsmede kantoren. Deze functies liggen verspreid over het dorp. De bedrijvigheid in Colijnsplaat concentreert zich met name ten noordoosten van de kern, bij de haven en aan de Oostzeedijk. Dit heeft te maken met het feit dat veel bedrijvigheid een relatie heeft met de haven. In de loop der jaren heeft het bedrijventerrein zich dan ook op deze plek uitgebreid. Ook in het westen van het plangebied (aan de Ringweg) zijn enkele bedrijven gevestigd.

2.5 Beoogde ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een grotendeels conserverend karakter, wat betekent dat de huidige functies en bestemmingen veelal worden gehandhaafd. Op een paar locaties is echter een verruiming van de gebruiksmogelijkheden toegestaan of is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gaande dan wel voorzien.

In de Visie Rondom Colijnsplaat zijn de 8 dragende projecten beschreven. Voorzover deze projecten nu al hebben geleid tot een concreet plan én de betreffende gronden zijn gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan faciliteert het bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022 het project. Een groot deel van de projecten is echter ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan nog onvoldoende concreet. Wanneer de plannen verder uitgewerkt zijn, zal voor deze projecten een eigen ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Onderstaande ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Woningbouw Valkreek

Deze ontwikkeling bestaat uit de woningbouwontwikkeling van maximaal vier woningen net ten noorden van de supermarkt aan de Havelaarstraat 1. Op deze locatie is de bestemming 'Woongebied - 1' van toepassing. Die regels beperken de bouwhoogte van de nieuwe woningen tot vier meter.



Figuur 2.2: locatie woningbouwontwikkeling aan de Valkreek

Oost Havenstraat 22

De voormalige kerk aan de Oost Havenstraat 22 (figuur 2.3) heeft zijn functie verloren. Er is nog geen zicht op een nieuwe functie. Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden juist om hergebruik in de toekomst te initiëren. De gronden zijn ook in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd als Wonen. Deze mogelijkheid blijft bestaan en wordt uitgebreid met gemengde functies.



Figuur 2.3: voormalige kerk Oost Havenstraat 22

West Havenstraat 9a

Aan de West Havenstraat 9a zal een schuur omgevormd worden naar een woning (figuur 2.4).



Figuur 2.4: schuur aan de West-Havenstraat 9a

Rozenstraat 24-26

Tussen Rozenstraat 24 en Rozenstraat 26 is fysiek ruimte beschikbaar voor een extra woning (figuur 2.5). Momenteel worden de gronden gebruikt als tuin bij huisnummer 26. De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. In een overeenkomst uit 2009 is vastgelegd dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid tot realisatie van een vrijstaande woning zou worden geboden voor dit perceel.



Figuur 2.5: extra woning Rozenstraat

Havelaarstraat 4

Ter plaatse van In- en Verkoopshal De Volharding (figuur 2.6) wordt de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van zeven nieuwe woningen.



Figuur 2.6: woningen Havelaarstraat 4

Beatrixstraat 2a

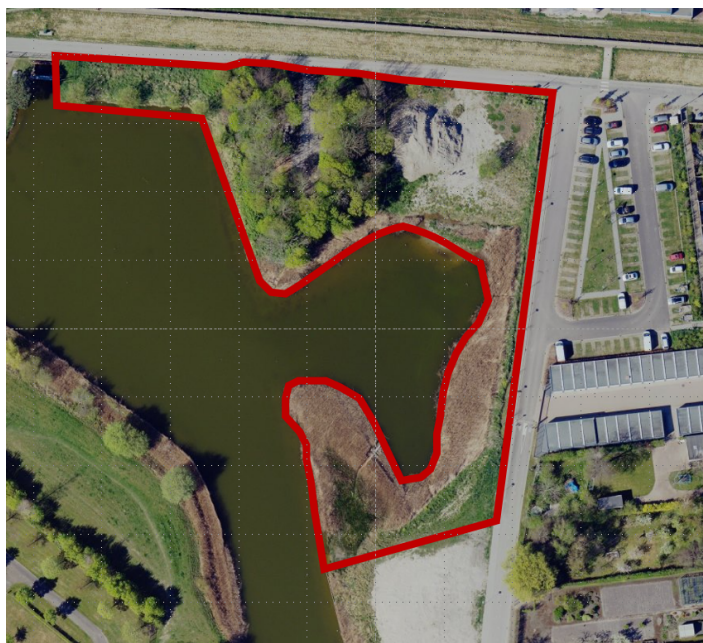
Voor de bestaande schuur aan de Beatrixstraat 2a bestaan plannen om het object te transformeren tot maximaal drie eenheden voor (recreatieve) bewoning. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In figuur 2.7 is de schuur weergegeven. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt een bestaande afwijkingmogelijkheid gecontinueerd.



Figuur 2.7: schuur Beatrixstraat 2a

Park Weide Valle

Aan de noordkant van de Valkreek is een park voorzien met speelweide. Figuur 2.8 geeft de ligging van het park weer.



Figuur 2.8: Indicatie locatie Park Weide Valle

Kruisstraat 5

Aan de Kruisstraat 5 stond een afgebrand pand. Figuur 2.9 geeft de locatie van dit pand weer. Om de herontwikkeling van dit pand mogelijk te maken, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om op het kavel vier wooneenheden te realiseren.



Figuur 2.9: Kruisstraat 5

Havenstraat 30

Aan de Havenstraat 30 wordt de mogelijk geboden om in het bestaande bouwvlak twee wooneenheden te realiseren op een kavel dat nu braak ligt. Figuur 2.10 geeft de locatie van dit kavel weer.



Figuur 2.10: Havenstraat 30

Oost Havenstraat 5a

Aan dit perceel (figuur 2.11 geeft de ligging weer) wordt met een aanduiding het gebruik als fietsenwinkel en -makerij geregeld.



Figuur 2.11: Oost-Havenstraat 5a

Ringweg 78-78a

Op het binnenterrein van deze locatie (figuur 2.12) wordt een woning gebouwd, daartoe wordt de agrarische bestemming vervangen door de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen'.



Figuur 2.12: Ringweg 78-78a

Horecapaviljoen Oude Haven

Aan de Oude Haven (figuur 2.13) is de ontwikkeling van een horecapaviljoen voorzien. Dit bestemmingsplan maakt de bouw en het gebruik van dat paviljoen mogelijk.



Figuur 2.13 Indicatieve locatie horecapaviljoen Oude Haven

Beatrixstraat 1

Voor deze locatie (figuur 2.14) bestaat het voornemen om vier woningen, garageboxen en parkeerplaatsen te realiseren. Deze mogelijkheid werd reeds geboden door het bestemmingsplan dat op deze locatie van kracht was voor dit bestemmingsplan vastgesteld werd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt het maximumaantal woningen vastgelegd op de verbeelding en wordt het bouwvlak afgestemd op het ingediende bouwplan.



Figuur 2.14 Indicatieve locatie Beatrixstraat 1

Bedrijventerrein Oostzeedijk

De uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Oostzeedijk heeft betrekking op twee locaties. De eerste locatie is een uitbreiding ten behoeve van de bedrijfslocatie op de hoek van de Molenweg en de Oostzeedijk. De tweede bedrijfsuitbreiding vindt plaats ten behoeve van het bedrijf aan de Oostzeedijk 9b, hier is sprake van een beperkte bedrijfsuitbreiding. De uitbreiding vindt plaats om het bedrijf meer opslagmogelijkheden te bieden. De totale uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt netto 1 hectare. Alle overige bedrijfsgronden aan de Oostzeedijk hadden al een bedrijfsbestemming op grond van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Colijnsplaat 2008'.

Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Beveland en de Visie Rondom Colijnsplaat, is erop gericht om ruimte te geven aan ondernemers en bedrijven om te kunnen ondernemen, zodat bestaande en nieuwe bedrijven in staat zijn een bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp te leveren, de werkgelegenheid gewaarborgd blijft en er innovatie plaats kan vinden. In dat beleid is reeds vastgelegd dat op het bestaande bedrijventerrein aan de Oost Zeedijk de mogelijkheid wordt geboden tot uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Omvormen van schuren naar woningen

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn schuren aanwezig. In het verleden zijn sommige schuren getransformeerd tot woning. Om dergelijke transformaties in de toekomst mogelijk te maken is voor schuren in de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (lid 15.6.3). Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland transformatie van een schuur tot een woning toestaan.

In hoofdstuk 4 worden de bovenbeschreven ontwikkelingen afgezet tegen de omgevingsaspecten die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen.

In het geldende bestemmingsplan is aan de gronden tussen de Oost-Havenstraat 18(a) en 20 een bouwvlak toegekend. Deze bestaande planologische mogelijkheid is in dit bestemmingsplan overgenomen zodat op deze gronden desgewenst een woning gebouwd kan worden.

Tot slot wordt de voormalige supermarkt aan de Kruisstraat verbouwd tot een woning. Deze ontwikkeling is reeds vergund en hoeft daarom niet als ontwikkeling in dit plan te worden meegenomen. Ook in het huidige bestemmingsplan was de bouw van een woning hier al toegestaan.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0433933

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidskaders

Het beleid van de gemeente Noord-Beveland vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van Colijnsplaat worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht. Het themaspecifieke beleid op het gebied van bodem, archeologie en cultuurhistorie, water, ecologie, flora en fauna, milieuhinder, geluidhinder, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en eventuele overige belemmeringen wordt beschreven onder de betreffende thema's in hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (Novi) is een van de kerninstrumenten van de nieuwe Omgevingswet die het Rijk na inwerkingtreding van die wet (naar verwachting in 2022) gaat gebruiken. De Novi bevat het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving en is onder andere de opvolger van de SVIR. In de zomer van 2019 is het ontwerp van de Novi gepubliceerd. Dat ontwerp is van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegd. Op 11 september 2020 is de Novi vastgesteld door de ministers die verantwoordelijk zijn voor de Novi. Na vaststelling van de Novi is deze in het najaar van 2020 in werking getreden.

- De ambities van het Rijk met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn in de Novi uitgewerkt in de volgende prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van deze prioriteiten worden door het Rijk en de decentrale overheden beleidskeuzes gemaakt. Een van de afwegingsprincipes bij het maken van die keuzes is dat de kenmerken en identiteit van een gebied centraal staan. Werken met de Omgevingswet (en dus met de Novi) vraagt ook om een overheid die samenwerkt met de samenleving, de opgaven centraal stelt, gebiedsgericht werkt en permanent en adaptief bezig is met opgaven in de fysieke leefomgeving.

De ontwikkeling die met het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022' worden mogelijk gemaakt, zijn niet expliciet genoemd in de Novi of in de bijbehorende uitvoeringsagenda. Het betreft een meer locale afweging met lokale ambities voor wat betreft de fysieke leefomgeving. De concrete criteria worden op decentraal niveau bepaald waarbij wel de denklijnen van de Novi gevolgd kunnen worden.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder voor verstedelijking. Het doel van deze ladder is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van de Ladder.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking als volgt beschreven:

1. Is er een behoefte?
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Allereerst is van belang om te kijken wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABvRS) voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (overzichtsuitspraak van van 28 juni 2017, nummer: 201608869/1/R3). De ABvRS noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van 22 woningen direct mogelijk. Een toets aan de ladder is daarom van toepassing. In paragraaf 4.10 wordt beschreven hoe aan de uitgangspunten uit de duurzaamheidsladder in dit bestemmingsplan wordt voldaan.

3.1.3 AMvB Ruimte / Barro

De "nieuwe" AMvB Ruimte komt in de plaats van de eerdere ontwerp-AMvB Ruimte uit 2009. De nieuwe AMvB Ruimte heet ook wel het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en gaat over nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de AMvB zijn de nationale belangen opgenomen die een juridische borging vereisen in provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn de volgende nationale belangen vastgelegd:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De beschreven doelen uit de AMvB Ruimte zijn juridisch geborgd, het plan staat deze doelen niet in de weg en is hiermee in overeenstemming met de AMvB.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsverordening 2018

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. In de provinciale omgevingsverordening zijn onder andere regels gesteld over de uitbreiding van het stedelijk gebied, de bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen. De omgevingsverordening 2018 is vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 21 september 2018 en met diverse wijzigingen actueel gehouden.

Bufferzones

Artikel 2.17 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.

Landschap en erfgoed

Het eerste lid van artikel 2.28 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 2.22 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

Artikel 2.23 regelt de bestaande natuurgebieden en geeft aan hoe gemeenten deze gebieden in de bestemmingsplannen moeten beschermen. Soms zijn andere activiteiten mogelijk in natuurgebieden. Daarvoor worden spelregels gegeven.

In artikel 2.27 is 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.

Bedrijventerrein

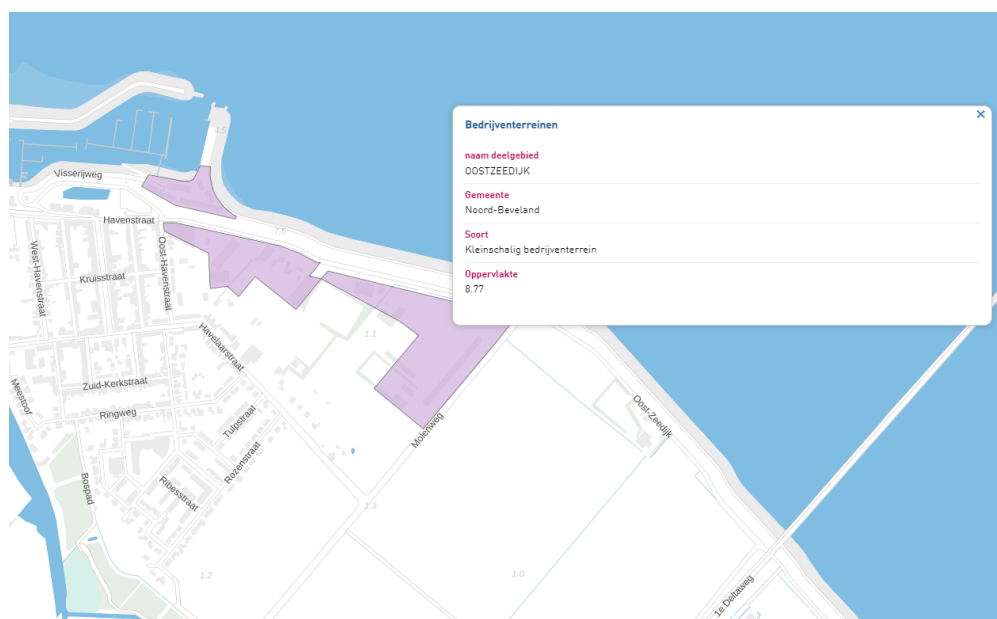
Artikel 2.3 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 bevat bepalingen over bedrijven. Dat artikel bepaalt dat bedrijvigheid bij voorkeur gevestigd wordt op een bedrijventerrein. Aan die eis wordt in dit bestemmingsplan voldaan omdat uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' alleen plaatsvindt ten behoeve van het bedrijventerrein aan de Molenweg/Oost-Zeedijk in Colijnsplaat. Die uitbreiding schept ruimte voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Concreet bestaat de uitbreiding uit vergroting van de bedrijfsbestemmingen van twee locaties:

1. een uitbreiding van het perceel aan de Oost-Zeedijk 9b, ten behoeve van de vergroting van de opslagmogelijkheden van dat bedrijf;
2. een uitbreiding van het perceel aan de Molenweg 1.

In totaal wordt de bestemming 'Bedrijf' met dit bestemmingsplan met netto 1 hectare uitgebreid. In het goedgekeurde 'Regionaal bedrijventerreinenprogramma De Bevelanden 2021-2030' is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Oost-Zeedijk-Oost in Colijnsplaat rekening gehouden met een uitbreiding van netto 1,0 hectare. De voorgenomen uitbreiding past in deze geprogrammeerde ruimtevraag en daarmee in het bedrijventerreinenprogramma. Daarbij geldt wel dat op grond van het programma gemotiveerd de invulling van de ruimtevraag op de voorgenomen lokatie kwalitatief gemotiveerd moet worden. Dit hangt samen met onderstaande bepaling uit de Provinciale

Omgevingsverordening 2018 en wordt derhalve in samenhang met die bepaling toegelicht in de navolgende alinea's.

De toelichting op artikel 2.3 uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018 beschrijft dat bestaande bedrijventerreinen met maximaal 20% van de bestaande oppervlakte of maximaal 0,5 hectare uitgebreid mogen worden als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit de provinciale kaart met bedrijventerreinen (zie figuur 3.1) is op te maken dat het bedrijventerrein waar de bovengenoemde uitbreiding plaatsvindt een oppervlakte heeft van 8,77 hectare. 20% van 8,77 hectare is 1,75 hectare. De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein met 1 hectare past daarmee in de 20%-bepaling uit artikel 2.3 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018.



Figuur 3.1: Uitsnede provinciale kaart met bedrijventerreinen (provincie Zeeland, 2022)

De vereiste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit krijgt in dit bestemmingsplan vorm door:

- Een verbetering van de landschappelijke inpassing van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing op Molenweg 1 (dit betreft de opvallende witte loads).
- Natuurvriendelijke oevers ter plaatse van de waterberging.
- Eventuele geluidreducerende maatregelen (de mogelijkheden hiervoor worden nader onderzocht).

Verder is relevant dat de bedrijven die om uitbreiding verzocht hebben al bedrijfsactiviteiten uitvoeren op hun bestaande bedrijfskavel. In de toekomstige situatie worden die bestaande groenvoorzieningen in stand gehouden en uitgebreid op locaties waar de bedrijfsbebouwing in het zicht ligt. Verplaatsing van de bedrijven naar een andere locatie om daar de gewenste uitbreiding te realiseren is voor beide bedrijven geen optie. Voor beide bedrijven geldt dat de huidige locatie vanuit logistiek oogpunt (de nabijheid van de N256) de voorkeur heeft. Dit garandeert de snelle aan- en afvoer van goederen en personeel. Andere bedrijventerreinen op Noord-Beveland beschikken immers over een minder goede noord-zuidgerichte bereikbaarheid. Daarbij geldt ook dat één bedrijf producten levert die onder meer in offshore-activiteiten toe worden gepast. Voor een dergelijk bedrijf is naast een goede bereikbaarheid ook een locatie nabij een haven/andere watergebonden bedrijvigheid essentieel. Een locatie die ook aan die eisen voldoet aan

dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden biedt als de locatie in Colijnsplaat kan in de regio de Bevelanden niet snel gevonden worden. Omdat de bedrijven al gevestigd zijn op het bedrijventerrein van Colijnsplaat en verplaatsing van de bedrijven geen meerwaarde voor de bedrijven heeft, is gekozen voor uitbreiding van de bedrijfsbestemming, in lijn met de Visie Rondom Colijnsplaat. Omdat er, met uitzondering van klachten over geluid als gevolg van de productieactiviteiten van één van de bedrijven, geen klachten zijn over de milieubelasting van de andere bedrijven en er naar aanleiding van voornoemde klachten al gestreefd wordt naar verbetering van de geluidssituatie bieden milieuknelpunten geen aanknopingspunten voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er bestaan immers alleen klachten over geluid en die worden in een eigen spoor waar nodig vertaald naar maatregelen die de geluidsoverlast beperken.

In de kern van Colijnsplaat is sprake van bestaande bedrijvigheid. In lijn met het overwegend conserverende karakter van dit bestemmingsplan wordt die bedrijvigheid ook conserverend bestemd. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.3, lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Conclusie

De Omgevingsverordening van de provincie Zeeland vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling van woningbouw aan de Valkreek is getoetst aan de vereisten voor de 100-meter zone rondom bestaande natuur (paragraaf 4.4).

3.2.2 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingvisie vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 vastgelegd. De visie kent verschillende doelen; soms is deze bedoeld als richtdocument voor overleggen. Soms is het de basis voor de Zeeuwse Omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's, of is het de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

De provincie heeft 4 ambities gesteld:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatie economie.
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Daarnaast zijn er 27 bouwstenen, verdeeld over bovengenoemde vier ambities, uitgewerkt. In de bouwstenen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, evenals de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen. Hieronder worden de bouwstenen die relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan beschreven.

Woningvoorraad en woonomgeving

Over de woningvoorraad beschrijft de provincie dat de nieuwbouw moet passen bij de huidige en toekomstige woningbehoefte. De focus ligt op kwaliteit in woningtypen en locaties en minstens 50% van de nieuwbouw is circulair. Nieuwbouwplannen moeten inspelen op de behoefte aan specifieke woningmarktsegmenten. De huishoudensgroei in Zeeland zit primair in de 65- en 80-plushuishoudens. De behoefte aan nultredenwoningen en beschutte woonzorgvoorzieningen waar zorg ontvangen mogelijk is, neemt fors toe.

Milieu

Bij economische groei wordt er naar gestreefd om ook de milieukwaliteit te versterken. Het milieubeleid kan worden gezien als facetbeleid, het kan van elk thema onderdeel zijn. Voor het formuleren van doelen voor 2030 heeft de provincie over diverse milieuaspecten (bodem, water, luchtkwaliteit, geurhinder, geluid, afval, luchtvaart, lichtverontreiniging) diverse subdoelen opgesteld.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de onderstaande subdoelen relevant:

- Beperken van de uitbreiding van de geluidsproductie.
- Beperken van het ontstaan van afval en van het gebruik van primaire grondstoffen (50% circulair).

Havens en bedrijven

De doelstelling voor 2030 luidt als volgt:

'Zeeland staat op de kaart als regio met internationaal toonaangevende innovatiekracht en een uitstekend vestigingsklimaat. De economie is voor 50% circulair en er wordt 49% minder CO₂ uitgestoten dan in 1990'.

Vraag en aanbod van zeehaven- en bedrijventerreinen zijn op elkaar afgestemd en er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Relevante subdoelstelling van de provincie zijn als volgt:

- Het Zeeuwse MKB zet de impact van maatschappelijke en technologische ontwikkelingen om in kansen en is internationaal georiënteerd.
- Bedrijventerreinen voorzien in een behoefte.

Beoordeling onderhavig bestemmingsplan

Voorliggend plan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan. Een groot deel van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, betreffen woningbouwontwikkelingen. Het toevoegen van woningen sluit aan op de (landelijke) behoefte aan nieuwe woningen. Daarnaast is sprake van differentiatie in woningtypen.

Bij een deel van de woningbouwontwikkelingen gaat het om omvorming van een schuur, transformatie van een vervallen pand, of een perceel dat als tuin wordt gebruikt. Door herontwikkeling worden deze locaties opgeknapt, wat bijdraagt aan een verbetering van de gebruiks- en belevingswaarde (ruimtelijke kwaliteit).

Ten aanzien van milieu wordt bij uitbreiding/vergroting van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfsbestemmingen rekening gehouden met milieuzonering, zodat de wijzigingen aldaar geen negatieve effecten op milieugevoelige functies in de omgeving hebben (zie paragraaf 4.5). Verder zal bij uitwerking van alle nieuwbouwontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, aandacht worden besteed aan de eis om minimaal 50% van de nieuwbouw circulair te laten plaatsvinden.

Ten aanzien van bedrijven speelt voorliggend bestemmingsplan in op de (toekomstige) uitbreidingsbehoefte van de bedrijven aan de Oost-Zeedijk 9b en de Molenweg 1, waarmee het plan aansluit op de behoefte van deze bedrijven. Voor het overige stelt de omgevingsvisie geen relevante kaders voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Zeeuwse Omgevingsvisie geen belemmeringen bestaan voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Omgevingsverordening Zeeland (2021)

Vanaf 8 september tot en met 19 oktober 2021 lag een ontwerp van de Omgevingsverordening Zeeland met bijbehorende stukken ter inzage. Naar aanleiding van zienswijzen en nieuw beleid is de ontwerp omgevingsverordening aangepast en vanaf 11 januari 2022 opnieuw ter inzage gelegd. De omgevingsverordening is op 7 oktober 2022 vastgesteld. De verordening treedt in werking als de Omgevingswet in werking treedt.

De omgevingsverordening bevat regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving en instructieregels voor overheden voor die fysieke leefomgeving. De verordening is ondersteunend aan de Zeeuwse Omgevingsvisie.

De Oosterschelde is in de Omgevingsverordening Zeeland aangewezen als een stiltegebied A en Colijnsplaat ligt in het invloedsgebied van dit stiltegebied dat beschermd wordt door artikelen 2.97, 5.40 en 5.41 van de omgevingsverordening. Tevens stelt paragraaf 2.3.2 van de omgevingsverordening regels aan activiteiten in stiltegebieden. Die regels komen er in het kort op neer dat veel activiteiten die geluid veroorzaken in stiltegebieden vergunningplichtig zijn. In invloedsgebieden geldt als richtwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau van activiteiten een geluidbelasting van 40 dB(A) of het bestaande referentieniveau (deze geluidnorm treedt pas in werking als de omgevingsverordening in werking treedt, thans is sprake van een geluidnorm van 48 dB(A) op grond van de 'Provinciale Omgevingsverordening 2018'). In stiltegebieden A wordt geen toename van het geluidniveau toegestaan. Als er sprake is van een referentieniveau waarin de geluidbelasting lager ligt dan 40 dB(A), mag het referentieniveau wel overschreden worden tot het maximum van 40 dB(A) bereikt is. Als er in een bestaande situatie sprake is van een hoger referentieniveau dan 40 dB(A), mag het geluidniveau niet groter worden dan het referentieniveau. De geluidbelasting wordt gemeten op de grens van het stiltegebied. Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt geen activiteiten mogelijk die leiden tot een toename van de geluidbelasting op het stiltegebied. Op dit punt past het bestemmingsplan dan ook in dit deel van de regels zoals verwoord in de omgevingsverordening.

De Oosterschelde is in de omgevingsverordening tevens aangewezen als een duisternisgebied. In dit soort gebieden moet op grond van artikel 2.142 van de omgevingsverordening lichthinder voorkomen of beperkt worden. Zij die in het duisternisgebied een activiteit verrichten die de duisternis kan verstoren, moeten op grond van artikel 2.143 van de omgevingsverordening deze verstoring derhalve voorkomen, beperken of de activiteit achterwege laten. Colijnsplaat ligt aan de rand van dit duisternisgebied. Hoewel de regels over duisternisgebieden niet direct buiten de duisternisgebieden werken, wordt hier opgemerkt dat dit bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is. Er worden nabij de Oosterschelde geen activiteiten mogelijk gemaakt die de duisternis kunnen verstoren. Het bestemmingsplan past derhalve in dit onderdeel van het provinciaal beleid.

Artikel 5.36 van de omgevingsverordening stelt regels die van toepassing zijn op molenbiotopen. Deze regels zijn in acht genomen in dit bestemmingsplan en overgenomen in de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Op het gebied van molenbiotopen voldoet dit bestemmingsplan aan de provinciale regelgeving.

In de omgevingsverordening bepaalt artikel 5.31 dat bestaande natuurgebieden (de zogenoemde NNZ-gebieden) door plannen van de gemeente op zodanige beschermd, in stand gehouden, verbeterd en ontwikkeld moeten worden dat de kwaliteit en oppervlakte van de gebieden niet achteruitgaan. Tevens moet de samenhang tussen deze natuurgebieden behouden worden. In dit bestemmingsplan is deze eis in acht genomen. Er worden geen activiteiten in het NNZ-gebied mogelijk gemaakt waardoor er geen verlies is van oppervlakte van het NNZ-gebied. De regels van dit bestemmingsplan zijn daarnaast zo gesteld dat er in/om de NNZ-gebieden geen activiteiten met mogelijk negatieve effecten toegelaten zijn. Artikel 5.34 van de omgevingsverordening bepaalt dat in een zone van 100 meter rondom een bestaand natuurgebied (de zogenoemde afwegingszone) rekening gehouden moet worden met de waarden van het desbetreffende natuurgebied. Ontwikkelingen zijn wel toelaatbaar in de afwegingszone mits de toegestane activiteit geen negatieve gevolgen voor de kenmerken en waarden van het natuurgebied heeft. Dit bestemmingsplan maakt in een afwegingszone de realisatie van een park met speeltuin mogelijk. In paragraaf 4.4 is beschreven hoe negatieve gevolgen voor de kenmerken en waarden van het natuurgebied voorkomen worden.

De bescherming van regionale waterkeringen wordt in de omgevingsverordening voortgezet door artikel 5.30. Op grond van dat artikel mogen in dit bestemmingsplan toegelaten activiteiten de instandhouding, het onderhoud, de veiligheid, of de versterking van de waterkering niet belemmeren. Deze instructieregel is in acht genomen in dit bestemmingsplan. Waar de waterkering van de Oosterschelde in het plangebied ligt, is deze voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' die de kering vrijwaart van activiteiten met negatieve invloed.

De regels over bufferzones rondom agrarische bedrijven en woonkernen worden voortgezet door artikel 5.22 van de omgevingsverordening. De in het artikel 5.22 genoemde afstanden veranderen niet ten opzichte van de in artikel 2.17 van de vigerende omgevingsverordening genoemde afstanden. In lijn met paragraaf 3.2.1 wordt hier dan ook geconcludeerd dat het bestemmingsplan past in de regels die de provincie over bufferzones stelt.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de Omgevingsverordening Zeeland geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan opwerpt.

3.2.4 Agenda Wonen De Bevelanden 2025

In de Agenda Wonen in De Bevelanden 2025 zijn afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van het wonen, zoals herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de corporaties. Deze afspraken komen voort uit het samenwerkingsverband De Bevelanden.

In de Agenda Wonen zijn de volgende woondoelen geformuleerd:

- voldoende, passend woningaanbod, voor eigen inwoners en nieuwkomers van buiten;
- begeleiden van de verwachte krimp op lange termijn;
- benutten van bestaand bebouwd gebied voor woningbouw;
- behoud van huidig profiel van dorpen, kernen en plaatsen;
- totale portefeuillestrategie voor regio De Bevelanden, inclusief nieuwbouw, verversing en verbetering;
- regionale prestatieafspraken met woningcorporaties;
- stimuleren van investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen.

De afspraken worden jaarlijks binnen de regio gemonitord en bijgesteld waar nodig.

Conclusie

De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt passen binnen de doelen uit de Agenda. Er vindt differentiatie plaats in woningtypen, de structuur van Colijnsplaat wordt behouden en de ontwikkelingen vinden plaats binnen de bebouwde kom.

3.2.5 Woonvisie, Regio De Bevelanden

De vijf gemeenten in de regio De Bevelanden, Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal, werken intensief samen aan een sterke regio. In 2013 hebben de vijf gemeenten binnen dit samenwerkingsverband afspraken gemaakt over het wonen in de regio. In 2016 zijn deze afspraken geactualiseerd met een nieuw regionaal woningbouwprogramma. De ontwikkelingen in de regio ten aanzien van de bevolking vragen om een andere woningbouwopgave dan in 2016. De woondoelen zijn daarom in deze woonvisie geactualiseerd. De woonvisie geeft inzicht in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van wonen. Samen met de afspraken uit de Agenda Wonen biedt de visie een helder kader voor het woonbeleid.

De missie voor de regio is aantrekkelijk te zijn, een plek waar men graag woont, met een regionaal passend, duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod. Daarvoor zijn een aantal ambities gesteld:

1. een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad;
2. passend woningaanbod voor iedereen;
3. alleen nieuwbouw als er toegevoegde waarde is;
4. benutten van het bestaande en investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningen;
5. kwetsbare groepen ondersteunen.

Om sturing te geven aan de uitvoering van de ambities zijn leidende principes geformuleerd als richtinggevend kader. Deze principes zijn afgeleid van het Ruimtelijk decreet van de provincie Zeeland en leiden tot concrete acties om de gestelde ambities te bereiken.

In de Woonvisie is een uitvoeringsagenda opgenomen (met prioritering), het te voeren beleid en in te zetten instrumenten om aan de agenda te kunnen voldoen. De doorlooptijd van de visie is 5 jaar met een doorkijk naar 10 jaar. Jaarlijks wordt gemonitord of aanpassing van de visie noodzakelijk is als gevolg van nieuwe inzichten en ontwikkelingen in de woningmarkt.

De regionale woonvisie maatwerk op lokaal niveau. Het is daarmee een parapluvisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in lijn met de regionale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Beveland 2030

De Omgevingsvisie Noord-Beveland 2030 is op 16 december 2021 vastgesteld. De omgevingsvisie van de gemeente Noord-Beveland bevat het strategisch beleid voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Noord-Beveland. Het beleid bevat de gemeentelijke ambities voor het behoud, de ontwikkeling en versterking van (onderdelen) van de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie kent diverse gebiedstypes; voorliggend plangebied valt in het gebiedstype 'Colijnsplaat'. Het bijbehorend ontwikkelperspectief dat de gemeente schetst gaat hoofdzakelijk in op het havengebied en bedrijvigheid in Colijnsplaat. Voor de ontwikkeling van de haven van Colijnsplaat, het westelijk deel van de Oostzeedijk, wordt ingezet op het behoud van de huidige visserijactiviteiten in Colijnsplaat en daarmee het behoud van de hieraan verwante bedrijvigheid. Een 'natte kade' aan de buitenzijde van de Oost Zeedijk biedt nieuwe kansen voor kwaliteitsverbetering van de recreatie (jachthaven), ruimte voor jachtwerfactiviteiten, andere watergebonden (bedrijfs-)activiteiten en visserij in aansluiting en versterking van de cluster aquacultuur tussen Colijnsplaat en Kats. Aan het oostelijk deel van de Oostzeedijk is een aantal bedrijven gevestigd waar een kwaliteitsimpuls op zijn plek is. Er zijn marktinitiatieven die dit kunnen bewerkstelligen.

Op het gebied van wonen onderkent de gemeente de trek van stad naar platteland als gevolg van de druk op de woningmarkt en de toegenomen hoeveelheid thuiswerkers. Dit vraagt om de ontwikkeling van meer nieuwe woningen en om de ontwikkeling van gevarieerde woonmilieus. Initiatieven moeten daarnaast voldoen aan uitgangspunten op het gebied van de toegankelijkheid van de openbare ruimte, het bieden van voldoende ontmoetingsplaatsen en het gebruik van circulaire materialen. Initiatieven moeten een maatschappelijke meerwaarde leveren. De gemeente wil terughoudend omgaan met hoogteaccenten en vraagt om een stedenbouwkundige uitwerking van woningbouwplannen waarin duidelijk wordt hoe het plan past in de identiteit en omgeving van Noord-Beveland.

Beoordeling onderhavig bestemmingsplan

Binnen voorliggend plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het havengebied, waardoor geen sprake is van strijdigheid met het gewenste ontwikkelperspectief voor het havengebied. De uitbreidingsmogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan schept binnen het bedrijventerrein Oostzeedijk sluiten aan op de gemeentelijke wens om dit gebied een kwaliteitsimpuls te geven en geven uitvoering aan de visie 'Rondom Colijnsplaat' (2020) (zie)paragraaf 3.3.3 waarvan het ontwikkelperspectief opgenomen is in de omgevingsvisie.

Voorliggend bestemmingsplan staat 22 nieuwe woningen direct toe, wat aansluit bij het gemeentelijke streven naar de ontwikkeling van nieuwe woningen. Door het toevoegen van woningen in de bebouwde kom zal sprake zijn van een positief effect op de middenstand en de beleving van veiligheid. Daarnaast vergroot de gebruikswaarde en toekomstwaarde van de locaties/percelen waar de ontwikkelingen zijn voorzien, temeer omdat sommige ontwikkelingen zijn voorzien in voormalige schuren en/of vervallen panden. Zodoende levert het plan een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. De in dit plan toegestane ontwikkelingen brengen geen belemmeringen op het gebied van milieu met zich mee, zoals beschreven in hoofdstuk 4. In een latere fase zal bij ontwikkelingen waar sprake is van nieuwbouw aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid van de openbare ruimte en het gebruik van circulaire materialen.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan op de omgevingsvisie Noord-Beveland 2030.

3.3.2 Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

In 2018 is gestart met het opstellen van de 'Toekomstvisie Noord-Beveland 2030'. De visie geeft antwoord op de vragen: Waar staat Noord-Beveland voor? En waar gaat Noord-Beveland voor? De Toekomstvisie is het kompas dat de koers aangeeft en dat de basis vormt voor verder beleid.

Samen met de bewoners van Noord-Beveland is een proces doorlopen waarin verschillende toekomstscenario's zijn afgewogen en de ambities voor Noord-Beveland tot stand zijn gebracht. In beginsel zijn er vier scenario's beschreven, waar uiteindelijk de voorkeur werd gegeven aan het uitwerken van het scenario "Eiland van inspiratie en initiatief" aangevuld met aspecten uit het scenario "Eiland van rust en ruimte". Het droombeeld van Noord-Beveland voor de komende jaren zijn 6 bruisende hechte gemeenschappen binnen de gemeente Noord-Beveland, waar:

- verschillende culturele activiteiten plaatsvinden om de inwoners en toeristen te binden;
- het voorzieningenniveau aansluit bij de bevolkingsopbouw;
- voldoende werkgelegenheid is in het toerisme, de zorg en de agrarisch sector;
- betaalbare woonvoorzieningen zijn, zodat de jeugd terugkeert;
- goede samenhang bestaat tussen het bedrijfsleven en onderwijs met leerwerk-trajecten en stage-mogelijkheden;
- toekomstbestendige landbouw, gericht op duurzaamheid en innovatie;
- veel aandacht is voor het cultureel erfgoed, kunst en cultuur;
- toeristen komen voor het strand maar ook de rust en de natuur en saamhorigheid in de kernen;
- de bereikbaarheid met het openbaar vervoer sterk verbeterd is;
- bewoners en toeristen de (elektrische) fiets kiezen boven de auto;
- de dorpsraden een centrale rol hebben gekregen in de ontwikkeling van de leefomgeving in de kernen.

Dit droomscenario leidt tot de kernambitie dat Noord-Beveland in 2030 bruist en leeft dankzij de divers samengestelde bevolking, de innovatieve en ondernemende inwoners en ondernemers en het toerisme, en dat tegelijkertijd de rust, de natuur en het weidse landschap behouden worden. Om dit te bereiken zijn er 4 ambities opgesteld voor Noord-Beveland:

1. Ambitie 1: Vitale kernen in een vitale gemeente; investeren in een goede leefomgeving;
2. Ambitie 2: Bruisende en bedrijvige gemeente; de agrarische sector en de toeristische sector zijn belangrijke pijlers voor de economie. Initiatief en innovatie in diverse sectoren wordt gestimuleerd;
3. Ambitie 3: Open en klimaat neutraal eiland; de overstap naar duurzame energie gaat niet ten koste van het landschap. het open landschap, water en erfgoed wordt gekoesterd;
4. Ambitie 4: Regie over eigen eiland; het bestuur op Noord-Beveland is bereikbaar en toegankelijk. De gemeente werkt intensief samen met buurgemeenten en betreft burgers zoveel mogelijk bij besluitvorming.

Deze ambities worden in vervolgetrajecten uitgewerkt in een omgevingsvisie, in aansluiting op de vereisten uit de Omgevingswet die in 2022 naar verwachting in werking zal treden.

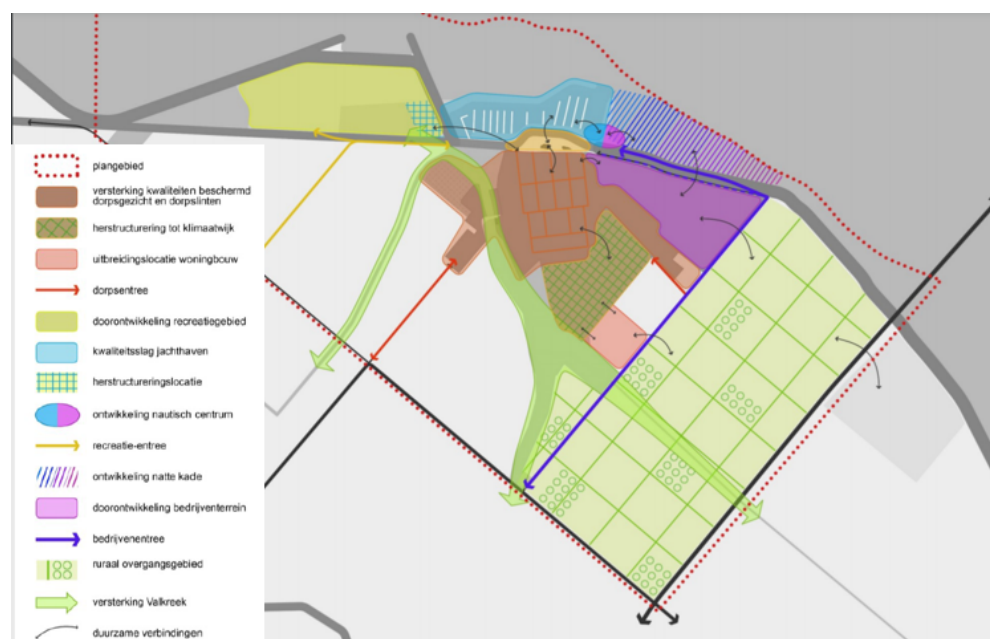
Conclusie

Dit bestemmingsplan is in lijn met de toekomstverwachtingen van burgers in de gemeente Noord-Beveland.

3.3.3 Visie Rondom Colijnsplaat

De gemeenteraad heeft op 17 december 2020 de visie 'Omgevingsvisie Rondom Colijnsplaat' vastgesteld. De visie heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening de status van een structuurvisie (artikel 2.1 Wro), maar zal geheel worden opgesteld vanuit het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking zal treden. De visie heeft betrekking op de fysieke leefomgeving van de kern Colijnsplaat en het direct omliggende gebied. Vanuit dit uitgangspunt zijn actuele thema's zoals klimaatadaptatie, energietransitie en identiteit/sociale cohesie een integraal onderdeel van de visie.

In het proces om te komen tot een visie zijn stakeholders, de ondernemersvereniging en de dorpsraad nadrukkelijk betrokken met het oog op het bereiken van een breed gedragen strategie voor Colijnsplaat met concrete, realistische projecten om de kernkwaliteiten te vergroten. De input van stakeholders is leidend bij het bepalen van de strategie en het formuleren van de concrete projecten.

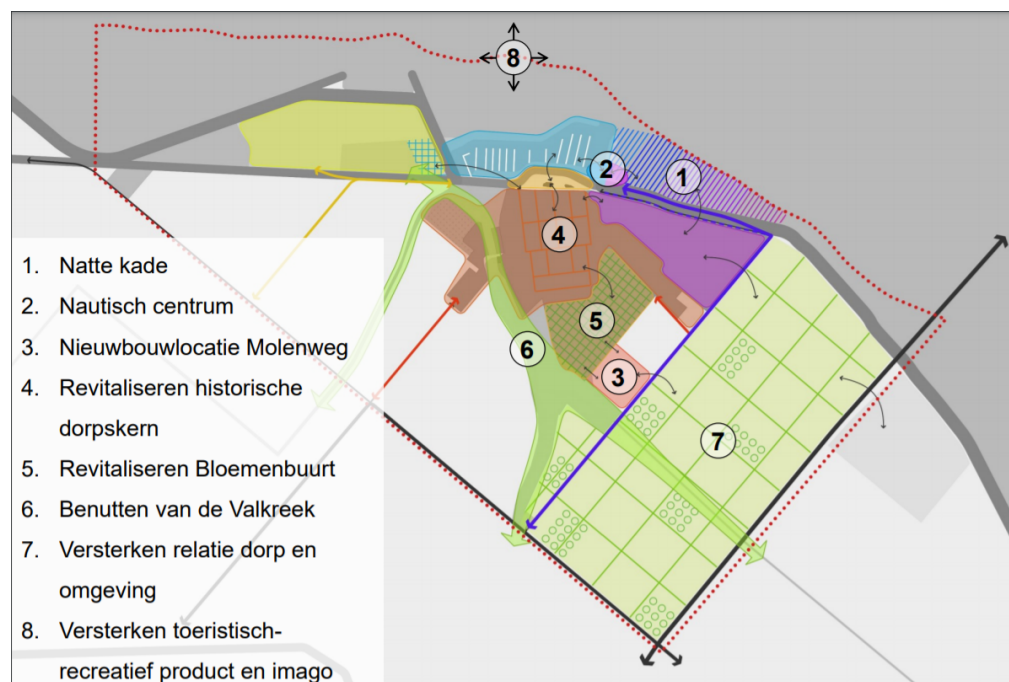


Figuur 3.2: Visiekaart

In het najaar van 2020 heeft het ontwerp van de visie tervisie gelegen. De visiekaart is weergegeven in figuur 3.2. De visie bevat acht 'dragende' projecten die onderling en gezamenlijk zullen zorgen voor werkverbanden waardoor de kwaliteitsverbetering tot stand komt. De uitwerking van deze projecten is al in gang gezet. Het betreft de volgende projecten:

1. Natte kade: behoud en waar mogelijk uitbreiding van de visserij-activiteiten in Colijnsplaat en de daaraan verwante bedrijvigheid;
2. Nautisch centrum: kwaliteitsimpuls van de haven met aanvullend recreatief aanbod;
3. Nieuwbouwlocatie Molenweg: ontwikkeling nieuwe woonwijk met een goede aansluiting op de omgeving;
4. Revitalisering historische dorpskern: behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en verbetering van de ruimtelijke en bouwkundige kwaliteit van de historische kern;

5. Revitalisering Bloemenbuurt: inzet op duurzame, gevarieerde woningvoorraad en een aantrekkelijke uitstraling van gebouwen en openbare ruimte;
 6. Benutten van de Valkreek: natuurlijke kwaliteiten versterken en benutten van de Valkreek voor het leggen van verbindingen;
 7. Versterken relatie dorp en omgeving: versterken landschappelijke kwaliteit en samenbrengen stedelijke en agrarische functies en activiteiten;
 8. Versterken toeristisch-recreatief product en imago: professionalisering in uitdragen kernkwaliteiten met ook op stimuleren toerisme en spin off voor andere voorzieningen.
- De dragende projecten zijn in figuur 3.3 aan een locatie verbonden.



Figuur 3.3: de 8 'dragende' projecten

3.3.4 Huisvestingsverordening tweede woningen 2019

In 2019 heeft een evaluatie van het beleid plaatsgevonden ten aanzien van tweede woningen in Noord-Beveland, waarna in april 2018 de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019 is vastgesteld. Besloten is geen nieuwe mogelijkheden voor deeltijdwonen te vergunnen, behoudens enkele uitzonderingen.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is in lijn met de huisvestingsverordening. Deeltijdwonen is in principe niet mogelijk, uitzonderingen daargelaten.

3.3.5 Welstandsnota Noord-Beveland

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.

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Elke aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de

Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen worden meegenomen. De welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op de in deze welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandscommissie adviseert of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie is gebaseerd op de vastgestelde criteria uit de welstandsnota. De welstandsnota bestaat uit diverse onderdelen. Het eerste deel beschrijft het doel van de nota en de organisatie van de welstandszorg (uitvoeringswijze, adviserende instantie). Vervolgens beschrijft de welstandsnota 'algemene welstandscriteria' die op te vatten zijn als algemene richtlijnen voor goede architectuur. Het grondgebied van de gemeente wordt vervolgens opgedeeld in verschillende welstandsniveaus: van gebieden waar een extra zorgvuldige welstandsbeoordeling nodig wordt geacht tot gebieden met een 'licht' welstandsregime. Daarna volgen in de welstandsnota de beschrijvingen van de verschillende deelgebieden van de gemeente; voor ieder deelgebied zijn specifieke welstandscriteria opgenomen (zie figuur 3.4). Tenslotte geeft de welstandsnota een aantal sneltoets-criteria aan (ook loketcriteria genoemd).



Figuur 3.4: Bijzondere en reguliere welstandsgebieden in Colijnsplaat

Conclusie

De planologische ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor de kern Colijnsplaat. De welstandsnota vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.6 Mobiliteitsplan Noord-Beveland

In de Planwet verkeer & vervoer is opgenomen dat gemeenten een wettelijke zorgplicht hebben voor het zichtbaar voeren van een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoerbeleid, wat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer. Een GVVP of Mobiliteitsplan is hiervoor het aangewezen beleidsdocument. Samenhangend, richtinggevend en uitvoeringsgericht zijn kernwoorden die ook op het mobiliteitsplan van Noord-Beveland van toepassing zijn:

- Samenhangend: het plan staat niet op zichzelf, maar sluit aan op andere relevante beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening, toerisme en economie. Daarnaast wordt het gehele spectrum van mobiliteit in samenhang bekeken;
- Richtinggevend: het mobiliteitsplan is geen blauwdruk, het geeft de richting aan op welke wijze we denken over verkeer en vervoer en op welke wijze we kansen en knelpunten moeten benaderen;
- Uitvoeringsgericht: enerzijds betreft het een beleidsplan, anderzijds omvat het concrete acties om tot uitvoering over te gaan, passend binnen het geformuleerde beleid.

De functie van het Mobiliteitsplan is dan ook het bieden van een duidelijk beleidskader. Geen blauwdruk waarin exact alles vast ligt, maar een richtlijn hoe er met verkeers- en vervoervraagstukken in Noord-Beveland omgegaan moet worden.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is in lijn met het Mobiliteitsplan Noord-Beveland.

3.4 Toetsing beleidskader

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan inclusief de beoogde ontwikkelingsmogelijkheden past binnen de eerder beschreven beleidskaders van de verschillende overheden. Voor het thema specifieke beleid wordt verwezen naar de beleidskaders in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Voor de analyse van de milieu-aspecten voor de incidentele ontwikkelingen wordt verwezen naar Bijlage 6 Toetsing omgevingsaspecten, waar is ingegaan op de diverse aspecten. Voor de watertoets met betrekking tot de ontwikkeling wordt verwezen naar de bijlage genaamd 'Wateraspecten'. De conclusies van de onderzoeken en analyses zijn wel opgenomen in onderstaande paragrafen. Alleen voor de ontwikkelingen die nog niet eerder onderdeel zijn geweest van een ruimtelijk plan is een onderzoeksplicht vereist. Dat betreft:

- de ontwikkeling van een woning in de voormalige schuur aan de West Havenstraat 9a;
- de ontwikkeling van zes woningen achter de supermarkt aan de Havelaarstraat;
- de ontwikkeling van maximaal 15 woningen op het volkstuincomplex aan de W.J. Klein Wassinkstraat;
- de ontwikkeling van een woning in de Rozenstraat;
- De ontwikkeling van zeven woningen aan de Havelaarstraat 4;
- de ontwikkeling van 3 (recreatie-)woningen in de schuur van Beatrixstraat 2a;
- de herontwikkeling van de voormalige kerk aan de Oost Havenstraat 22.
- de realisatie van vier wooneenheden ter vervanging van een afgebrand pand aan de Kruisstraat 5;
- het benutten van een bestaand bouwvlak aan de Havenstraat 30 voor de bouw en het gebruik van twee wooneenheden;
- het toevoegen van een aanduiding die het bestaande gebruik van een gebouw aan de Oost-Havenstraat 5a als fietsenwinkel en -makerij mogelijk maakt;
- het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan bedrijven op het bedrijventerrein aan de Oostzeedijk;
- het, op verzoek, transformeren van schuren in de bestemming 'Wonen'.

De ontwikkelingen die met een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, zijn in dit plan nog niet volledig onderzocht. De onderzoeksplicht is als vereiste gesteld bij de wijzigingsbevoegdheid. De reden hiervoor is dat de plannen nog onvoldoende concreet zijn. Dit betreft de woningen op de huidige volkstuinten aan de W.J. Klein Wassinkstraat en de mogelijkheid om schuren te transformeren (als uit onderzoek zoals blijkt uit lid 15.6.3 van de regels van dit bestemmingsplan blijkt dat de transformatie uitvoerbaar is). Voor de overige ontwikkelingen is in dit hoofdstuk per aspect afgewogen of een onderzoeksplicht geldt.

4.1 Bodem

4.1.1 Beleid

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 vastgesteld 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 terugsaneerwaarden zijn:

- a. dat er geen ontoelaatbare risico's zijn voor milieu/gezondheid;
- b. dat er geen verspreiding optreedt;
- c. 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.

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 grondstromenbeleid 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 gebiedspecifiek 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.

In de bodemkwaliteitskaart 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 geen betrekking op een individueel perceel.

4.1.2 Analyse

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. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn voorzien, moeten worden getoetst aan de actuele wet- en regelgeving.

De voormalige kerk aan de Oost Havenstraat 22 heeft zijn functie verloren. Er is nog geen zicht op een nieuwe functie. Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden, juist om hergebruik in de toekomst te initiëren. Ingezet wordt op het behoud van een publieke functie maar ook wonen behoort tot de mogelijkheden. De gronden hadden in het vorige bestemmingsplan reeds de planologische mogelijkheid om er een woning te realiseren. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet nodig omdat de gemengde functies

lagere kwaliteitseisen stellen aan de bodemkwaliteit dan wonen.

Achter de nieuwe supermarkt is in voorliggend plan een bestemming 'Woongebied - 1' ten behoeve van de realisatie van woningen opgenomen. Voor deze locatie aan de Valkreek is in november 2019 een bodemonderzoek uitgevoerd (historisch en verkennend). Op basis van het historisch onderzoek is de locatie als 'onverdacht' aangemerkt. Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat de achtergrondwaarde van diverse onderzochte stoffen is overschreden. Omdat niet de interventiewaarde is overschreden is er alsnog geen sprake van een belemmering voor de ontwikkeling. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd.

Voor de locatie van Park Weide Valle is nog geen onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt als verplichting gekoppeld aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden.

Daarnaast wordt een schuur aan de West Havenstraat 9a omgevormd naar wonen. Voor dit initiatief is in juli 2020 een verkennend bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van een vooronderzoek is de locatie als 'onverdacht' aangemerkt voor bodemkwaliteit. Vanwege het asbestverdachte dak wordt de bodem rondom de schuur wel 'asbestverdacht'. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem licht verhoogde gehalten van zink, kwik, lood en PAK bevat. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties van nikkel en barium aangetoond. De interventiewaarden worden niet overschreden. Uit het asbestonderzoek is gebleken dat geen asbest aantoonbaar is. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de zeven woningen aan de Havelaarstraat 4 is in het verleden reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek toont aan dat de bodem en het grondwater verontreinigd zijn en dat die verontreiniging een ontwikkeling met woningen vooralsnog in de weg staat. Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een nieuw onderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Dit onderzoek toont aan dat de bodem ter plaatse van de voormalige boven- en ondergrondse tanks verontreinigd is met minerale olie en aromaten. Bij de overige tanks is geen verontreiniging aangetroffen. Op de overige terreindelen zijn enkele licht verhoogde gehalten aangetoond. In de rapportage wordt voorgesteld om een nader onderzoek uit te voeren om de ernst en de omvang van de verontreiniging bij de boven- en ondergrondse tanks in kaart te brengen. De kwaliteit van de bodem kan de ontwikkeling belemmeren. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, dient aangetoond te zijn dat de kwaliteit voldoet. In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen waarbij aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de herontwikkeling.

Voor de woning aan de Rozenstraat is in 2009 een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het wonen. Op de gronden heeft sindsdien geen ander gebruik plaatsgevonden.

Voor de woningen op het volkstuinencomplex is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Eén van de voorwaarden is dat ten tijden van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet worden vastgesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogd gebruik.

Voor de overige woningontwikkelingen in het plangebied geldt dat zij voorzien in vervangende nieuwbouw op locaties waar in de huidige situatie al woningen aanwezig zijn. De bodem onder die woningen voldoet aan de functieklassering 'wonen' en bodemonderzoek voor die locaties is daarmee niet nodig.

4.1.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is over het algemeen geschikt voor de beoogde ontwikkelingen. Voor de Havelaarstraat 4 is bekend dat de grond verontreinigd is. Voor Park Weide Valle dient nog onderzoek te worden uitgevoerd.

Op basis van voorgaande analyse kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan met uitzondering van de Havelaarstraat 4 en park Weide Valle.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

4.2.1 Beleid

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Met het van kracht worden van die wet is ook de wettelijke verplichting geïntroduceerd om voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek (inventariserend veldonderzoek, zowel met boringen als met proefsleuven, als voor opgravingen een gecertificeerde organisatie in te zetten. Met deze eis vervalt de opgravingsvergunning waarmee bedrijven en instellingen archeologisch onderzoek uit mogen voeren.

Dat er een certificaat nodig is om archeologisch onderzoek uit te mogen voeren, wordt bepaald door paragraaf 5.1 (concreet: artikelen 5.1 tot en met 5.6) van de Erfgoedwet. Het benodigde certificaat heet Beoordelingsrichtlijn Archeologie (BRL SKIB 4000) en wordt afgegeven door een certificatie-instelling. Met het certificaat kunnen bedrijven en instellingen aantonen dat zij archeologische onderzoeken conform de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA) uit kunnen voeren. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat bedrijven en instellingen die archeologisch onderzoek uit willen voeren gecertificeerd moeten zijn volgens de Beoordelingsrichtlijn Archeologie (BRL SKIB 4000).

Nota provinciaal cultuurbeleid 2013-2015

De Nota provinciaal cultuurbeleid 2013-2015 beschrijft dat de provincie prioriteit geeft aan het cultureel erfgoed. De nota is een uitwerking van de Kadernotitie provinciaal cultuurbeleid 2013-2016 en is op 21 december 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. Archeologie en cultuurhistorie zijn twee beleidsterreinen die in de nota uitgewerkt worden. De provincie wil gemeenten stimuleren om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid en zet in op het regionaal organiseren van expertise en beleidsuitvoering.

Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk in situ (in de bodem) behouden blijven. Gebieden die een vastgestelde archeologische waarden hebben, kennen geen vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Als er in deze gebieden ingrepen plaatsvinden, die consequenties kunnen hebben voor archeologie, moet er dus altijd onderzoek worden gedaan.

Archeologische vondsten moeten gemeld worden bij het archeologisch depot van de provincie. Dit depot wordt beheerd door Erfgoed Zeeland.

Op 6 februari 2017 hebben gedeputeerde staten van Zeeland het Toetsingskader archeologie Provincie Zeeland 2017 vastgesteld. Op basis van dit toetsingskader kan beoordeeld worden of voorafgaand aan de verlening van vergunningen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit toetsingskader is het uitgangspunt dat in gebieden met vastgestelde archeologische waarden sowieso archeologisch onderzoek plaats moet vinden uitgewerkt in regels. Tevens is in het toetsingskader bepaald dat op terreinen met een gerede archeologische verwachting archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden indien de werkzaamheden dieper gaan dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en het te verstoren oppervlak groter is dan 100 m². Krachtens het toetsingskader zijn alle overige terreinen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

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'. 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 veilig gesteld 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 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 maatregelcategorieën 1 en 8) een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Om te bepalen welke dubbelbestemming opgenomen dient te worden heeft de gemeente een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld die de basis vormt voor de uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het kader van de besluitvorming bij ruimtelijke plannen. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8):

- Categorie 1 (wettelijk beschermde monument)
- Categorie 2 (AMK-terrein, terrein van archeologische waarde)
- Categorie 3 (gewaardeerde stads-/dorpskern)
- Categorie 4 (hoge archeologische verwachting)
- Categorie 5 (gematigde archeologische verwachting)
- Categorie 6 (lage archeologische verwachting)
- Categorie 7 (waterbodem, gematigde archeologische verwachting)
- Categorie 8 (geen archeologische verwachting)

De gronden gelegen binnen de zones van maatregelcategorie 1, 'wettelijk beschermde monumenten', behoeven geen dubbelbestemming. Terreinen aangeduid als 'Wettelijk beschermde monumenten' (maatregelcategorie 1) zijn op basis van de Erfgoedwet reeds beschermd. De gronden gelegen binnen de zones van maatregelcategorie 8, 'geen archeologische verwachting' behoeven eveneens geen dubbelbestemming indien de afwezigheid van een archeologische verwachting voor alle potentiële archeologische

niveaus geldt. Voor de waterbodem (maatregelcategorie 7) geldt dat er bij het aantreffen van archeologische waarden in deze zone contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, om in overleg het vervolgtraject te bepalen.

De maatregelcategorieën zijn in de Beleidsnota Archeologie als volgt doorvertaald naar de dubbelbestemmingen:

- Maatregelcategorie 1 > -
- Maatregelcategorie 2 > Waarde – Archeologie – 1
- Maatregelcategorie 3 > Waarde – Archeologie – 1
- Maatregelcategorie 4 > Waarde – Archeologie – 2
- Maatregelcategorie 5 > Waarde – Archeologie – 3
- Maatregelcategorie 6 > Waarde – Archeologie – 4
- Maatregelcategorie 7 > Waarde – Archeologie – 3
- Maatregelcategorie 8 > -

De maatregelcategorieën zijn vertaald naar planregels. Bij de vertaling is rekening gehouden met het versturende effect van de verschillende soorten bodemingrepen op het bodemarchief in relatie tot de diepteligging van archeologische waarden/verwachtingen. Op basis hiervan zijn ontheffingscriteria geformuleerd met betrekking tot omvang van het plangebied en de diepte van de te verrichten bodemingrepen. Er is sprake van een archeologische onderzoeksplicht indien bij de voorgenomen ruimtelijke activiteit beide ontheffingscriteria (oppervlakte van het plangebied en diepte van de bodemingreep) worden overschreden. Van de omvang en de diepte van de bodemingreep hangt af in hoeverre een ontheffing verleend kan worden voor een specifieke archeologische verwachtingslaag.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

- behoud cultuurhistorische elementen en relictten;
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang;
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkelingen.

De CHS is een overzichtelijke samenvatting van alle kennis over de nog zichtbare cultuurhistorie in de omgeving.

4.2.2 Analyse

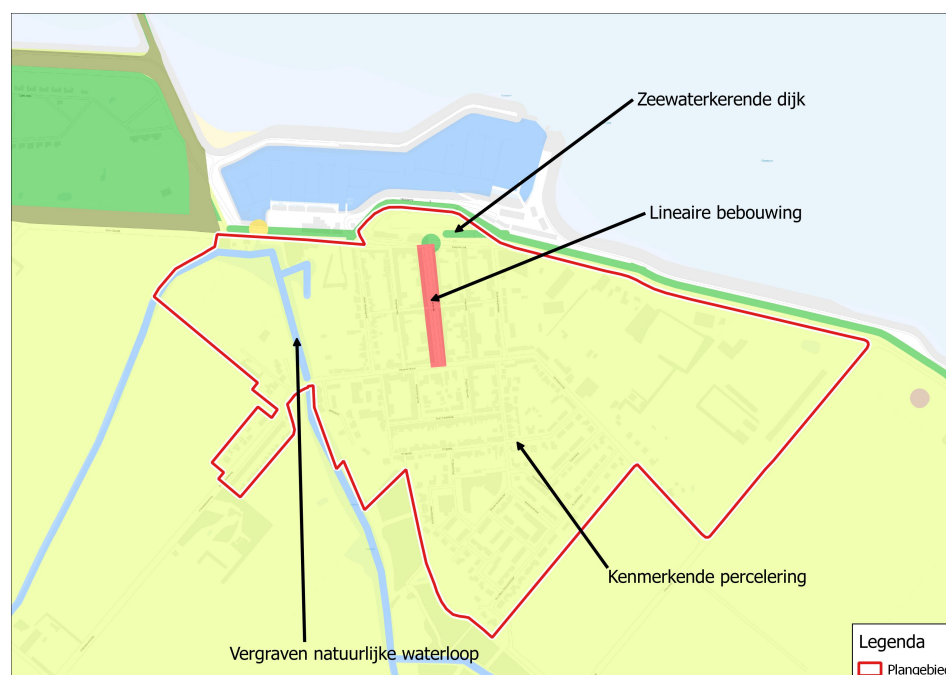
De oorsprong van het plangebied is reeds beschreven in paragraaf 2.1. Voor zover deze historie aanleiding geeft tot het beschermen van oorspronkelijke structuren en kenmerken zijn deze in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zeeland opgenomen.

Aardkundige waarden

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn binnen het plangebied geen aardkundig waardevolle gebieden aangeduid.

Cultuurhistorie

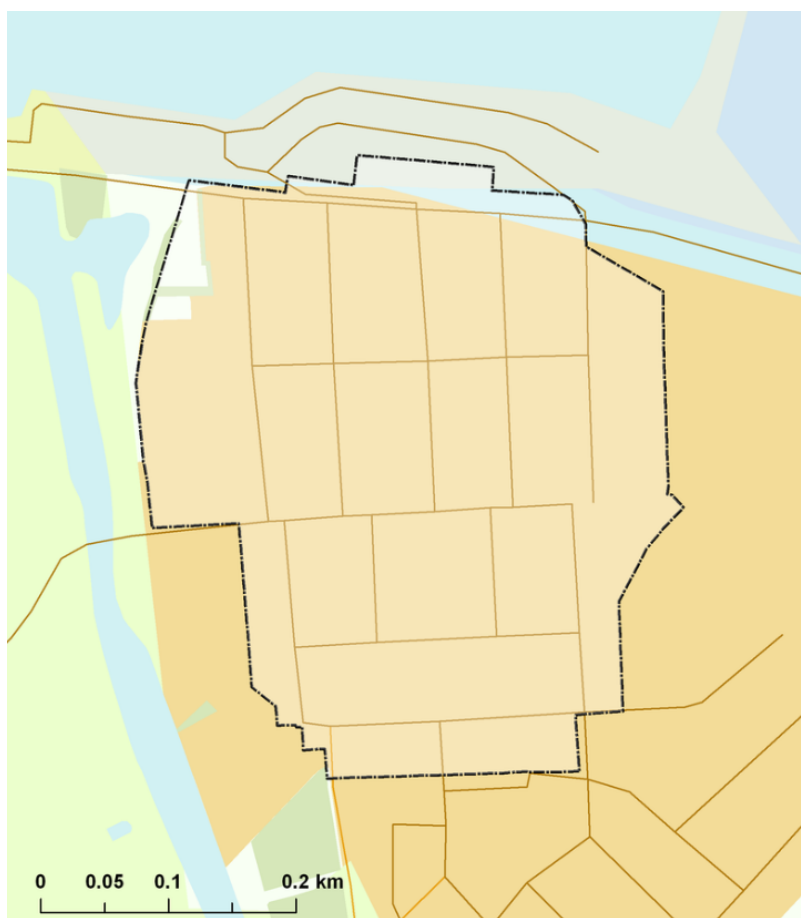
In figuur 4.1 is een uitsnede opgenomen van de Cultuurhistorische waardenkaart. Op dit figuur zijn de cultuurhistorische waarden in het plangebied te zien. Daarin komt een drietal waardevolle elementen naar voren. Aangezien voorliggend plan een voornamelijk conserverende aard heeft zijn er geen belemmeringen voorzien.



Figuur 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

In 1996 is de oude kern van Colijnsplaat aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied is aangewezen vanwege het typerende rechthoekige stratenplan met strakke rooilijnen van het ringstraatdorp. Het ringstraatdorp is volgens geometrische principes ontworpen en vormt een schakel tussen de traditionele ringstraatdorpen en de vormprincipes uit de renaissance. Onderdeel van het beschermd dorpsgezicht is de oude haven die in het kader van de Deltawerken in 1961 is gedempt. Samen met de demping van de kerkring in het begin van de 20^e eeuw is dat de enige ingrijpende aanpassing van de structuur. Dit, in samenhang met het in bescheiden mate aanwezige historische bebouwingsbeeld, is de aanleiding voor de aanwijzing van de oude kern als beschermd dorpsgezicht (Bijlage 1). Het beschermd dorpsgezicht ligt in verschillende bestemmingen uit de regels van dit bestemmingsplan. Voor zover die bestemmingen in het beschermd dorpsgezicht liggen en de bouw van bouwwerken mogelijk maken, is in de regels van die bestemmingen verwezen naar de regels over de bescherming van het beschermd dorpsgezicht (artikel 24.3). Deze verwijzing zorgt ervoor dat de toetsing van bouwplannen aan regels over het beschermd dorpsgezicht beter geborgd is.

Figuur 4.2 geeft de grenzen van deze aanwijzing weer.



Figuur 4.2: Begrenzing beschermd dorpsgezicht (bron: Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)

Naast het goed bewaarde beschermd dorpsgezicht zijn in Colijnsplaat meer cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten te vinden. Een structuur is bijvoorbeeld de Valkreek. De Valkreek heeft als oude kreekstructuur ook een aardkundige waarde en was in zijn oorspronkelijke vorm een kreek die uitmondde in de Oosterschelde. De kreek markeerde de grens tussen het middeleeuwse Noord-Beveland en een schorregebied noordoostelijk daarvan. Door de aanleg van de Oud-Noord-Bevelandpolder werd de monding van de Valkreek afgesloten van de Oosterschelde. Om voor de ontwatering van de polder te zorgen werd een sluis aangelegd. In 1970 is de sluis vervangen door een gemaal.

Naast de Valkreek zijn het agrarisch cultuurlandschap van de Oud-Noord-Bevelandpolder, de molenbiotopen en de groenvoorzieningen in de oude kern van Colijnsplaat cultuurhistorisch waardevolle structuren. Net als Colijnsplaat is de Oud-Noord-Bevelandpolder volgens een orthogonaal patroon verkaveld. Dat werd zichtbaar in rechte dijken, rechthoekige kavels en kaarsrechte wegen die elkaar loodrecht kruisten. Colijnsplaat ligt geknikt in dit landschap (dat inmiddels een grootschaliger en opener karakter heeft gekregen) met veel rechte lijnen en haakse kruisingen. Deze geknikte ligging is in verband te brengen met de Valkreek. De molenbiotopen zijn door de jaren heen enigszins belemmerd door bebouwing, maar beide molens beschikken nog over een deels vrije windvang. Het is van belang die windvang zoveel mogelijk vrij te houden, iets dat in dit bestemmingsplan gebeurt door de bouwhoogte van de nieuwe woningen aan de Valkreek te beperken tot 4 meter. In Colijnsplaat zijn meerdere waardevolle historische groenstructuren aanwezig. Vaak gaat het om in lanen geplante bomen die mede de structuur bepalen van het

dorp Colijnsplaat. Enkele van deze zijn monumentaal, bijvoorbeeld de Hollandse lindes in Voorstraat uit 1827 en de Hollandse lindes in de Havelaarstraat.

Elementen bestaan onder andere uit gebouwen die kort na de stichting van de nederzetting Colijnsplaat (onderdeel van de indijking van de Oud-Noord-Bevelandpolder) gebouwd werden. Het gaat dan om de kerk die in 1599 gebouwd werd en in 1618 verbouwd en vergroot werd. In 1769 kreeg de kerk zijn huidige uiterlijk. Een ander voorbeeld van een gebouw uit de beginperiode van het huidige Colijnsplaat is de molen aan de oostzijde van Colijnsplaat, dit is de oudste stenen grondzeiler van Zeeland. Op deze locatie stond sinds 1599 een molen (vermoedelijk een standerdmolen). De huidige grondzeiler is in 1727 gebouwd. In de periode 1850 tot 1945 zijn met name de bebouwingslinten aan de Oosthavenstraat, de Ringweg en langs de uitvalswegen verdicht of verlengd. Ten westen van de kern werd in 1864 een tweede korenmolen gebouwd en daarachter kwam het tegen het einde van de vorige eeuw tot de aanleg van een begraafplaats. Na 1850 werden verschillende kerkgebouwen en scholen opgericht. De dokterswoning en de pastorie bij de Hervormde kerk aan de Havelaarstraat nemen vanwege hun afmeting en uitvoering een opvallende plaats in. De uitvalsweg naar het zuidoosten, de Havelaarstraat, werd tussen 1915 en 1925 sporadisch van bebouwing voorzien. Een opvallend element vormt het uit 1916 daterende tehuis voor bejaarden dat Rustoord genaamd is. De uitvalsweg naar het zuidwesten heeft in de jaren 1915 tot 1920 aan de zuidzijde een aaneengesloten woonbebouwing gekregen, terwijl aan de noordzijde diverse individuele panden uit verschillende perioden tot stand kwamen.

Dit bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen nabij de Valkreek en in het beschermd dorpsgezicht mogelijk. Om het effect van die ontwikkelingen op de cultuurhistorische waarden van Colijnsplaat vast te stellen heeft cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden. Dat onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Ten aanzien van de Valkreek geldt dat deze door de provincie Zeeland vanwege de aanwijzing als onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland beschermd wordt door de Omgevingsverordening Zeeland 2018. De gronden die in de verordening aangewezen zijn als onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. In deze bestemming mogen geen bouwwerken gebouwd worden die de cultuurhistorische waarde van de Valkreek aan kunnen tasten. Evenwel kunnen bouwwerken buiten die bestemming wel effecten hebben op de cultuurhistorische waarde van de Valkreek. Om te voorkomen dat deze effecten optreden bepalen de regels van dit bestemmingsplan het volgende:

1. In het deel van de bestemming 'Natuur' dat de oever van de Valkreek vormt, is door middel van een gebod (artikel 11.4.2) bepaald dat deze oever natuurvriendelijk aangelegd moet worden teneinde de relatie tussen het water van de Valkreek en de oever zo natuurlijk mogelijk te houden. Omdat die relatie tot op heden relatief onveranderd is, is deze relatie van cultuurhistorisch belang. Op de gronden waar de voorwaardelijke verplichting van toepassing is, is het realiseren van terrassen en verlichting verboden om aantasting van de natuurwaarden te voorkomen en om afstand te scheppen tussen de woningen en de Valkreek. Om duidelijk te maken dat bij woningbouw nabij de Valkreek deze voorwaardelijke verplichting in acht genomen moet worden, is in de regels van de bestemming 'Woongebied - 1' een koppeling gelegd met artikel 11.4.2.
2. De gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' zijn mede bestemd voor de instandhouding van landschappelijke waarden. Om het effect van woningbouw op die landschappelijke waarden te bepalen, wordt toetsing van bouwplannen voor de

commissie Ruimtelijke kwaliteit voorgeschreven. Dit borgt het meewegen van het landschappelijk belang bij vergunningaanvragen voor de bouw van woningen. Deze borging is opgenomen in artikel 16.2.2 van de regels van dit bestemmingsplan.

In het cultuurhistorisch onderzoek wordt verder geconcludeerd dat voorzien moet worden in en toetsingskader voor wijzigingen in het beschermd dorpsgezicht om te voorkomen dat er in dit deel van Colijnsplaat zonder concreet toetsingskader verdicht wordt, buiten rooilijnen gebouwd wordt en/of hoger wordt gebouwd dan omliggende bebouwing. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat criteria waarmee voornoemde effecten voorkomen kunnen worden. Naar aanleiding van het onderzoek is daarom in aanvulling op de bepalingen in artikel 24.3 van de regels van dit bestemmingsplan een verplichting tot het verwerven van een positief advies van de cultuurhistorisch deskundige bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het beschermd dorpsgezicht opgenomen. Hiermee wordt de monumentale kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht gewaarborgd.

Monumenten

Binnen Colijnsplaat zijn 20 rijksmonumenten aangewezen. Deze zijn gelegen aan de volgende adressen:

- Colijnsplaatseweg 2
- Havelaarstraat 30
- Havelaarstraat 113
- Havenstraat 11
- Voorstraat 9
- Voorstraat 25
- Voorstraat 26
- Voorstraat 27
- Voorstraat 31
- Voorstraat 33
- Voorstraat 35
- Voorstraat 37
- Voorstraat 44
- Voorstraat 46
- Voorstraat 51
- Voorstraat 53
- Voorstraat 59
- Voorstraat 61
- Voorstraat 67
- Voorstraat 69

Het grootste deel van de monumenten betreft een monumentaal woonhuis. Daarnaast zijn er een tweetal molens gelegen aan de Colijnplaatseweg 2 en de Havelaarstraat 113. Deze molens hebben ieder een molenbiotoop die over het plangebied loopt. Aan de Havelaarstraat 30 is een kerkelijk gebouw aanwezig.

De genoemde monumenten genieten bescherming via de Monumentenwet en hoeven verder in dit bestemmingsplan niet te worden vastgelegd.

De ontwikkelingen die in het plan zijn mogelijk gemaakt vormen geen belemmering voor deze monumenten.

Archeologie

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied grotendeels aangemerkt met een hoge verwachting (categorie 4). De oude kern van Colijnsplaat is immers een AMK-terrein. Het daaromliggende gebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde.

Op basis van de voorgestelde dubbelbestemmingen komt op een groot deel van de kern van Colijnsplaat daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' voor. Op het overige deel van het plangebied komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' voor.

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' is bepaald dat bij een ontwikkeling met een groter oppervlak dan 50 m² én een diepte van tenminste 0,40 meter, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' is bepaald dat bij een ontwikkeling met een groter oppervlak dan 2.500 m² én een diepte van tenminste 0,40 meter, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de voorgestelde dubbelbestemmingen komt op een groot deel van de kern van Colijnsplaat daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' voor. Op het overige deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'.

Bij het roeren van de bodem moet aan de voorwaarden worden voldaan die in de bovengenoemde bestemmingen zijn gesteld.

De bescherming van de monumenten is geregeld via een separate wetgeving en behoeft daarom niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Het beschermd dorpsgezicht is met een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan aangewezen (overige zone - beschermd dorpsgezicht). Bouwen binnen deze aanduiding kan alleen als het de te beschermen waarden niet onevenredig aantast.

Ten behoeve van het in stand houden van de belangen van de aanwezige molens als werktuig en beeldbepalend elementen zijn, mede gelet op de stedenbouwkundige belangen, voor de bebouwde kom, zogenaamde molenbeschermingszones in het bestemmingsplan opgenomen ('vrijwaringszone - molenbiotoop'). Binnen deze molenbiotoop geldt een hoogtebeperking ten aanzien van nieuwbouw.

De volgende ontwikkelingen hebben potentiële gevolgen voor de archeologische en/of cultuurhistorische waarden in het plangebied, echter worden deze waarden middels dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen beschermd: de ontwikkeling van de woning aan de West-Havenstraat 9a, de woning in de Rozenstraat, de zeven woningen aan de Havelaarstraat 4, de ontwikkeling van een zestal woningen ten noorden van de supermarkt aan de Havelaarstraat 1 (locatie Valkreek), de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven aan de Oost Zeedijk/Molenweg. Gezien de dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduidingen zijn negatieve gevolgen derhalve uitgesloten. Wanneer werkzaamheden in de grond gaan plaatsvinden dient te worden voldaan aan de voorwaarden die voor deze dubbelbestemming gelden alvorens een vergunning kan worden verleend. Dat geldt voor het bouwen maar ook bijvoorbeeld voor graven, ophogen en dergelijke.

4.3 Water

4.3.1 Beleid

Nationaal en Europees niveau

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- het nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijvoorbeeld gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal Waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
- hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectaren oppervlaktewater.

Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21^e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Provinciaal

Omgevingsplan Zeeland 2018

De Provincie heeft het beleid voor de bescherming van het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan 2018. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Daarnaast zijn regels voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zeeland.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenskaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Aan deze kaart zijn voor het plangebied, waar in de toekomst zes woningen worden gerealiseerd langs de Valkreek de volgende gegevens te ontleen.

- De percelen staan onder matige invloed van zoute kwel; er is geen sprake van een zoetwatervoorraad (geen belvorming).
- Het inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling is hoog. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar kan zijn in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe aanvullende maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.
- Er zijn geen mogelijkheden voor infiltratie.
- De percelen liggen in een aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Waterschap Scheldestromen

Waterbeheerplan 2016 – 2021

Waterschap Scheldestromen beschermt haar gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en

wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. De visie van het waterschap hierin is "De watersystemen en afvalwaterketen worden doelmatig beheerd en zijn robuust en toekomstbestendig ingericht. Voor deze visie heeft het waterschap ook doelen opgesteld zoals, het watersysteem en afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde hebben voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012

In de keur van het Waterschap Scheldestromen uit 2012 staat aangegeven wat wel en niet mag met betrekking tot waterkeringen (dijken en kaden) en watergangen. Door middel van de regels is het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren. Vergunningplichtige activiteiten worden getoetst aan de beleidsregels. Voor andere activiteiten gelden de algemene regels.

Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied

In de richtlijnennotitie geeft het waterschap aan waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. De notitie is een nadere uitwerking van de beleidskeuzes van het waterschap die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening (RO). De notitie moet dan ook in samenhang worden gezien met de Keur watersysteem en de nota vergunningenbeleid waterbeheer. Er wordt vooral ingegaan op waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten.

Gemeente Noord-Beveland

Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied

In de richtlijnennotitie geeft het waterschap aan waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. De notitie is een nadere uitwerking van de beleidskeuzes van het waterschap die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening (RO). De notitie moet dan ook in samenhang worden gezien met de Keur watersysteem en de nota vergunningenbeleid waterbeheer. Er wordt vooral ingegaan op waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2015 – 2019

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 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 uitgebreid naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. In dit vGRP geeft de gemeente Noord-Beveland weer hoe zij invulling geeft aan de zorgplicht voor al deze gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater.

Naast het vervangen of relinen van de riolering heeft de gemeente Noord-Beveland op diverse plaatsen verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld. Vaak wordt dit gecombineerd met vervangingsprojecten. Gedurende de planperiode (tot en met 2013) is er circa 2,4 km nieuwe regenwaterriolering aangelegd in het kader van afkoppelprojecten en circa 3,5 ha verharding van de gemengde riolering afgekoppeld. Dit is meer dan volgens de basisrioleringsplannen gepland was.

4.3.2 Kenmerken van het watersysteem

Grondwatersysteem en geomorfologie

Rond de omgeving van Colijnsplaat zijn in DINOlaket 3 peilbuizen aanwezig. In figuur 4.1 zijn de locaties van de peilbuizen aangegeven (de gele en groene cirkels). In de peilbuizen langs de Zeedijk zijn de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bepaald op. De oostelijke peilbuis heeft een GHG op ca. NAP +1,0 m en een GLG NAP -0,2 m. Bij de westelijke peilbuis is de GHG bepaald op ca. NAP +0,3 m en de GLG op ca. NAP -0,3 m. De GLG ligt op een vergelijkbare NAP hoogte. De GHG van de peilbuizen verschilt circa 0,7 meter. Waar dit verschil door wordt veroorzaakt is onbekend. Opgemerkt wordt dat het hier peilbuizen betreffen die in het dijklichaam staan en een maaiveldhoogte hebben van respectievelijk circa NAP +3,0 m en NAP +1,6 m.

Uitgaande van een gemiddelde maaiveldhoogte van Colijnsplaat tussen NAP +0,5 m en NAP -0,5 m ligt de verwachte grondwaterstand relatief dicht onder het maaiveld.



Figuur 4.1 locaties peilbuizen DINOlaket

Colijnsplaat is een oorspronkelijk ingedijkte kwelder aan de Oosterschelde. De bodem bestaat vanaf het maaiveld uit een kleilaag (0 tot maximaal 4 m onder maaiveld) met daaronder een zandlaag (-4 m tot -10 m ten opzichte van maaiveld). Volgens het DINOlaket bestaat de bodem tot ca. 30 meter beneden het maaiveld uit een holocene deklaag (Complexe eenheid, bestaande uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen en een weinig grof zand). Dit wordt bevestigd door de lokale sonderonderzoeken die wisselende lagen van klei en zand laten zien, met klei en leem tot -8 meter met daaronder zandlagen.

Oppervlaktewatersysteem

Colijnsplaat valt binnen het peilvak GJP159. Het peilvak heeft een zomerpeil van NAP -0,7 m en een winterpeil van NAP -1,0 m.

Colijnsplaat is gelegen in het waterafvoergebied "De Valle". De "De Valle" voert het water via het gelijknamige gemaal de Valle, gelegen net buiten het plangebied, af naar de Oosterschelde. Het afvoerpunt van het gemaal is gelegen in de uiterste zuidwesthoek van de jachthaven.

In de Oude Haven is oppervlaktewater gerealiseerd in het kader van de herstructurering van de Oude Haven. Het regenwater van de nieuwe appartementen is op dit water afgekoppeld.

In het plangebied is op basis van de waterkansenkaart "kwelindicatie" matige zoute kwelindicatie. Er is geen belvorming.

De locatie waar de zes woningen worden voorzien (noordelijk van de supermarkt langs de

Valkreek), en Park Weide Valle ligt binnen een beschermingszone voor oppervlaktewater. De overige ontwikkellocaties vallen buiten deze zone.

Waterkwaliteit

In de interactieve kaart van het Waterschap Scheldestromen zijn de zoet-zout grensvlakken te zien. De grens tot en met 1.500 mg Cl/l (zoet tot licht brak) ligt op 6 m onder maaiveld in Colijnsplaat. De grens 3.000 mg Cl/l (brak tot zout) ligt bijna even diep, ongeveer rond 7 m onder maaiveld. De grens van 10.000 mg Cl/l (zout) begint plaatselijk op een diepte tussen de 9 en 10 m onder maaiveld.

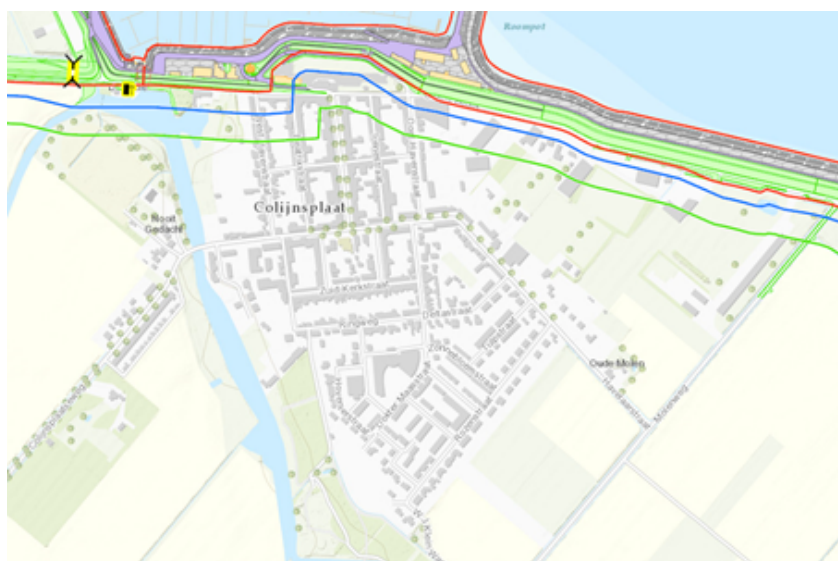
De waterkwaliteit in Zeeland wordt regelmatig gerapporteerd in de factsheets KRW. De meest recente is in september 2018 gepubliceerd (bron: Informatiehuis Water, Waterkwaliteitsportaal, bronbestanden 2016). Voor de gemeente Colijnsplaat is het waterlichaam De Valle representatief. Bij De Valle was in 2017 (laatste gegevens) de fysisch chemische kwaliteit voor de zuurgraad fosfor, zout, temperatuur en zuurstofverzadiging goed. Voor doorzicht en het stikstof gehalte was de kwaliteit matig. De biologische kwaliteit was in 2015 (laatste gegevens) voor macrofauna goed, voor de andere parameters matig (vis, fytoplankton) of ontoereikend (overige waterflora). In de komende jaren wordt een verbetering van de situatie verwacht, en in 2027 is de prognose dat alle problemen zijn opgelost. In de KRW factsheets is opgenomen dat het gehalte voor zink momenteel zeer goed is, maar dat voor de komende jaren slecht wordt voorspeld. Een oorzaak hiervoor wordt in de factsheets niet genoemd.

Hoogte en wateroverlast

Het maaiveld in het plangebied ligt tussen de NAP -0,5 m en +0,5 m. Gezien deze lage maaiveldhoogte, het hoge grondwaterniveau en het feit dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied, zijn er minder mogelijkheden om water vast te kunnen houden, of bergingsruimte te creëren. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van een groot gebied waar zeer gering infiltratiemogelijkheden bestaan (Interactieve kaarten provincie Zeeland, waterkansenkaart "infiltratiekaart (zoet)").

Waterkeringen

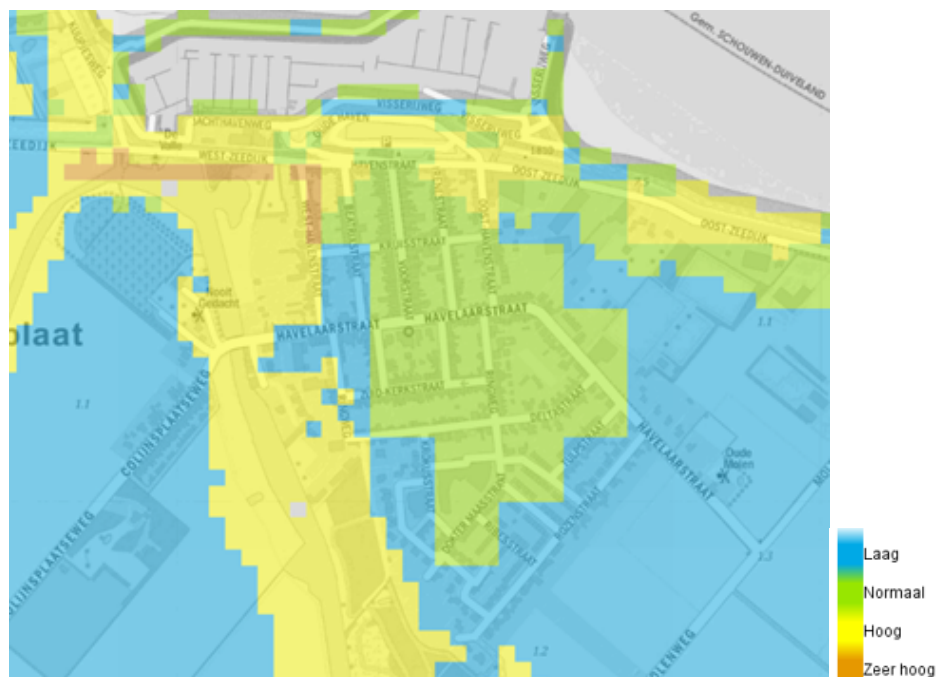
Het plangebied is aan de noordzijde begrensd door een primaire waterkering (zie figuur 4.2). Bij ontwikkelingen binnen het beschermingsgebied van de waterkering moet vanuit het waterschap een vergunning zijn verkregen. Zonder akkoord van het waterschap mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de beschermingszone van de waterkering. Deze vereiste geldt voor de ontwikkeling van Park Weide Valle. De overige ontwikkelingen vallen buiten de beschermingszone.



Figuur 4.2 Primaire waterkering en beschermingszones

Inspanningsniveau stedelijk gebied

Uit de interactieve waterkansenkaart stedelijk gebied van de provincie Zeeland blijkt dat het deel van Colijnsplaat langs de primaire waterkering en de kreek “De Valle”, deel uit maakt van een gebied dat vanwege het ontbreken van infiltratiemogelijkheden en de relatief matig tot sterke zettingsgevoeligheid van de ondergrond en de waterhuishouding, gedeeltelijk wordt aangemerkt als minder geschikt voor stedelijk gebied (geel aangegeven in figuur 4.3). Bij het gebied rond de “De Valle” is sprake van een hoog inspanningsniveau om bebouwd gebied in stand te houden. Het overige gedeelte van Colijnsplaat vereist een laag tot normaal inspanningsniveau.



Figuur 4.3 uitsnede waterkansenkaart inspanningsniveau stedelijke ontwikkelingen van de provincie Zeeland

Bij toename van verharding moeten maatregelen getroffen worden om overlast door neerslag te voorkomen. Dit wordt getoetst aan de hand van de watertoetsprocedure. Voor vrijwel alle ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is een watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage 7 opgenomen bij deze toelichting. Alleen de ontwikkeling van Park Weide Valle moet nog met de waterbeheerder worden afgestemd. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van woningen op het huidige volkstuintencomplex (W.J. Klein Wassinkstraat). Afstemming met de waterbeheerder voor deze ontwikkeling zal plaatsvinden in het kader van de ruimtelijke procedure die moet worden doorlopen om de woningen te kunnen realiseren. Zie tevens paragraaf 4.3.3.

Regen- en afvalwatersysteem

Het plangebied is momenteel voorzien van verschillende rioleringsystemen (gemengd systeem, gescheiden systeem). Bij het gemengd systeem wordt regenwater gecombineerd met droogweer afvoer (vuilwater), afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Colijnsplaat heeft circa 11 ha op het rioolsysteem aangesloten verhard oppervlak.

Het verzamelen en het afvoeren van het vuilwater is, tot aan de hoofdgemalen van het waterschap, in handen van de gemeente. In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan Noord-Beveland van 1 april 2015 staat aangegeven dat Colijnsplaat zes rioolpompen heeft. Het afvalwater van het plangebied wordt vanaf deze hoofdgemalen verder door het waterschap afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Colijnsplaat kent twee gemengde riool overstorten, waar tijdens heftige regenval gemengd afvalwater en regenwater wordt geloosd.

Gebruiks-, -belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich de “De Valle”, in het watergebiedsplan aangeduid als primaire waterloop. De “De Valle” dient ook als ecologische verbindingszone. Het oppervlakte water valt onder het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Volgens de Europese Kaderrichtlijn Waterlichaam valt het onder kleine brakke zoute wateren (M31).

In het noorden van het plangebied bevindt zich een jachthaven. De (jacht)haven staat in open verbinding met de Oosterschelde en heeft naast de visserij ook een recreatieve functie. De Oosterschelde heeft een zeer grote natuurwaarde. Als gevolg hiervan hebben de dijken, naast de waterkerende waarde ook een zekere recreatieve functie als fiets en flaneergebied. In potentie kan dit recreatieve karakter in de toekomst verder worden vergroot.

4.3.3 Toekomstige ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022' betreft een conserverend bestemmingsplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Het bestemmingsplan is daarmee overwegend consoliderend van aard en laat slechts zeer beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Een geplande nieuwe ontwikkeling is de aanleg van zes woningen langs de Valkreek op de locatie weergegeven in figuur 4.4 (indicatief in rood). De geplande ontwikkeling van de vrijstaande woningen bevindt zich buiten de primaire waterkeringen. Daarnaast is de ontwikkeling van park en Weide Valle voorzien aan de noordzijde van de Valkreek. Ook deze locatie ligt binnen de beschermingszone van de waterkering.

De woningen worden gebouwd in een gebied met een hoog inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling (figuur 4.3). Dit betekent dat het gebied (extra) kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. In het watergebiedsplan (2008), staat beschreven dat het aangegeven perceel bij heftige regenval (1:25 jaar) onder water komt te staan. Voor stedelijke uitbreidingen zijn maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.



Figuur 4.4 indicatieve locatie geplande nieuwe ontwikkeling (rood)

Naast deze ontwikkelingen langs de Valle voorziet het plan in een woningbouwontwikkeling aan de Havelaarstraat 4 van maximaal zeven woningen en enkele verspreid in het dorp gelegen locaties waar een woning wordt gerealiseerd. Deze locaties bevinden zich allemaal ruim buiten de beschermingszone van de waterkering.

De locatie Havelaarstraat 4 ligt in een gebied met een laag inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling (figuur 4.3). Dit betekent dat het gebied nauwelijks kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. De verspreid in het dorp gelegen locaties liggen allemaal in een gebied met een normaal inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat het gebied minder kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag.

Voor de ontwikkelingen in het gebied met een normaal en laag inspanningsniveau zal, in afstemming met de waterbeheerder, beoordeeld worden of maatregelen moeten worden getroffen.

In geval van stedelijke vernieuwing en inbreiding streeft de gemeente er naar duurzaam te bouwen. Hieronder worden tevens maatregelen op het gebied van duurzaam stedelijk

waterbeheer verstaan. Te denken valt in dat kader aan het toepassen van vegetatiedaken, wadi's en (grijswater) helofytensystemen.

Met het realiseren van de woningen is er sprake van een toename van de verharding. Voor deze extra verharding is compensatie nodig in het watersysteem. In afstemming met de waterbeheerder is bepaald dat deze compensatie-eis door de initiatiefnemers wordt afgekocht via het waterbergingsfonds. Noordelijk van de ontwikkelingslocatie is een Kaderrichtlijn Water verplichting. De compensatiegelden die in het fonds worden bijgedragen kunnen in dit gebied doelmatig ingezet worden voor de aanleg van een natuurvriendelijke oever.

De ontwikkellocaties binnen de bebouwde kom lenen zich niet voor het creëren van extra waterbergingen. Wel streeft de gemeente ernaar de rioleringsystemen aan te passen aan de huidige wensenpakketten en milieu-eisen. Daardoor zal, daar waar mogelijk, in toenemende mate sprake zijn van afkoppeling van het regenwater.

De overige ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaande bouwvlak (even groot als de huidige bebouwing), waardoor geen sprake is van substantiële gevolgen voor de waterhuishouding. Bij percelen waar sprake is van uitbreiding, is tevens sprake van relatief grote percelen en een laag bebouwingspercentage, waardoor waterberging op het eigen perceel gemakkelijk te realiseren is. Voor het overige zet de gemeente in op het waar mogelijk afkoppelen van regenwater en wordt bij nieuwe ontwikkelingen een bijdrage geleverd aan het watercompensatiefonds als er onvoldoende waterberging op eigen terrein gerealiseerd kan worden.

4.3.4 Vertaling verbeelding en regels

In de regels van het bestemmingsplan wordt op verschillende manieren aandacht besteedt aan het thema water. Er is een bestemming 'Water' opgenomen voor een gedeelte van Valkreek zonder natuurkundige waarden. Ingevolge de Keur Waterbeheer dient langs de Valkreek een 7 meter brede strook vrijgehouden te worden van bebouwing en beplanting, echter is overeengekomen dat de schouwstrook aan de zijde van de bebouwde kom ter plaatse van het plangebied niet in acht genomen hoeft te worden, aangezien het onderhoud kan worden uitgevoerd vanaf het water. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit is echter wel een strook van 5 meter als bebouwingsvrije strook opgenomen. De primaire waterkering waaraan een deel van Colijnsplaat gelegen is, wordt in dit bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

4.4 Ecologie, flora en fauna

4.4.1 Beleid

Wet natuurbescherming (2017)

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden

zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en / of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet onderzocht worden of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Indien onderdelen van het plan niet vergunbaar worden geacht, zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang kan vinden.

Natuurbeheerplan Zeeland 2016

Het Natuurbeheerplan Zeeland 2016 (laatst gewijzigd op 5 juli 2022) toont de natuurgebieden en agrarische beheergebieden van het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur oftewel EHS) en is het provinciale beleidskader voor verwerving, functieverandering, inrichting en beheer van natuur en landschap. Het Natuurbeheerplan 2016 vervangt het Natuurgebiedsplan Zeeland uit 2009 en de diverse kleine planwijzigingen die sindsdien zijn vastgesteld.

4.4.2 Analyse

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd voor de ontwikkelingslocaties aan de Valle/Valkreek en Havelaarstraat 4. Beoordeeld is of er sprake is van strijdigheden van de ontwikkelingen met de beschermde soorten en de beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Zeeland) en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing/vergunning noodzakelijk is. De rapportage van de natuurtoets voor de ontwikkelingen aan de Valle is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. De rapportage voor de ontwikkeling van Havelaarstraat 4 is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand volgt een korte samenvatting.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

In het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. Van directe aantasting van Natura 2000-gebieden is dus geen sprake. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' ligt op circa 350 meter afstand ten noorden van de voorziene ontwikkelingen langs de Valle. Dit zijn de ontwikkelingen die het dichtst bij het Natura 2000-gebied zijn gelegen. De Havelaarstraat en de andere percelen in de kern waar ontwikkelingen zijn voorzien, liggen op een grotere afstand. Dit Natura 2000-gebied is zowel een Vogelrichtlijn- als Habitatrichtlijngebied en heeft verschillende stikstofgevoelige habitats.

Op grotere afstand liggen nog de Natura 2000-gebieden Veerse Meer (circa 5 km), Kop van Schouwen (circa 12 km), Voordelta (circa 12 km), Yerseke en Kapelse Moer (circa 16 km), Grevelingen (circa 20 km), Krammer-Volkerak (circa 20 km) en Westerschelde & Saeftinghe (circa 20 km). Het Haringvliet, Voornes Duin, Vogelkreek, Groote Gat, Canisvliet, Zoommeer, Markiezaat en Brabantse Wal zijn op nog grotere afstand, ruim 30 km, gelegen.

Door de ligging van de ontwikkelingslocaties en de voorziene ontwikkeling van maximaal vier woningen aan de Valkreek, zeven woningen aan de Havelaarstraat 4 en enkele woningen in de kern, met de bijbehorende verkeersaantrekkende werking, kunnen mogelijk effecten optreden op stikstofgevoelige habitattypen. Deze stikstofgevoelige habitattypen zijn op circa 3 kilometer van het plangebied gelegen en hierom kunnen effecten als gevolg van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. Of sprake is van potentiële effecten als gevolg van de emissie van stikstof is afzonderlijk beoordeeld.

Op basis van de voortoets van effecten anders dan stikstof (bijlage 12 bij deze toelichting) blijkt dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' als gevolg van verstoring door middel van geluid, trillingen of optische effecten uitgesloten zijn omdat de beschermde waarde van het Natura 2000-gebied niet aanwezig zijn binnen de verstoringcontour, niet toegankelijk zijn voor recreanten of omdat in de verstoringcontour geen essentieel leefgebied aanwezig is.

Stikstofdepositie

In het onderzoek naar stikstofdepositie is de ontwikkeling van nieuwe woningen meegenomen. De nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden die in de bestemming 'Bedrijf' geboden worden, zijn eveneens opgenomen in het onderzoek naar stikstofdepositie.

De berekeningen met AERIUS calculator laten zien dat als gevolg van de ontwikkelingen er een lichte toename van stikstofdepositie zal plaatsvinden van 0,01 mol/ha/jaar in de gebruiksfase. In de realisatiefase is eveneens sprake van een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar. De rapportage met de stikstofberekening is als bijlage 11 toegevoegd aan deze toelichting. De ecologische effecten van de stikstofdepositie en de overige ontwikkelingen in Colijnsplaat op Natura 2000-gebieden zijn beschouwd in een voortoets (zie bijlage 13). Uit de voortoets blijkt dat de stikstofdepositie de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' niet in gevaar brengt er zijn derhalve geen vervolgstappen aan de orde. Er is geen sprake van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen omdat de habitattypen waar stikstofdepositie plaatsvindt niet overbelast zijn of omdat er geen sprake is van significant negatieve effecten op habitattypen met een ongunstige staat van instandhouding als gevolg van cumulatie.

Natuurnetwerk Nederland

De Valkreek behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het natuurnetwerk is in de provincie Zeeland aangeduid als NNZ (Natuurnetwerk Zeeland). In de provinciale omgevingsverordening is de Valkreek aangewezen als 'bestaande natuur' (figuur 4.5).



Figuur 4.5: uitsnede Omgevingsverordening provincie Zeeland 2018; bestaande natuur

De Provincie Zeeland beschermt alle bestaande natuurgebieden. In de provinciale omgevingsverordening (artikel 2.23 en artikel 2.27) is aangegeven dat voor iedere ontwikkeling binnen de afwegingszone (100 meter rondom de bestaande natuurgebieden) gemotiveerd moet worden wat de gevolgen zijn voor de natuur. Daarnaast is het in het algemeen niet zonder meer toegestaan dat met een bestemmingsplan de wezenlijke kenmerken of waarden van NNZ-gebieden significant worden aangetast.

In het plangebied zijn onderdelen van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) aanwezig (Valkreek). Het gebied van en rondom de Valkreek kenmerkt zich door brak water. Dit brakke water is van belang voor specifieke soorten.

Park Weide Valle

Park Weide Valle wordt een park met een natuurspeelweide. In het park komt een aantal speelvoorzieningen te staan. Deze speelvoorzieningen worden zo gesitueerd dat ze buiten het NNZ-gebied van de Valkreek komen te staan. Daarnaast wordt in het park geen verlichting toegepast en wordt door middel van barrières als hekken voorkomen dat het NNZ-gebied betreden kan worden. Bijlage 8 bevat een natuurtoets voor de ontwikkeling van onder andere het park. Die bijlage gaat nog uit van realisatie van enkele tiny-houses in de oeverzone van het NNZ-gebied. Deze tiny-houses worden echter niet meer gerealiseerd. Ook worden er, anders dan de rapportage vermeldt, door gewijzigde inzichten geen verharding in het NNZ-gebied of steigers in het NNZ-gebied gerealiseerd. De bestaande rietzone blijft behouden. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op het NNZ-gebied uitgesloten worden.

Woningbouwlocatie en NNZ-gebied Valkreek

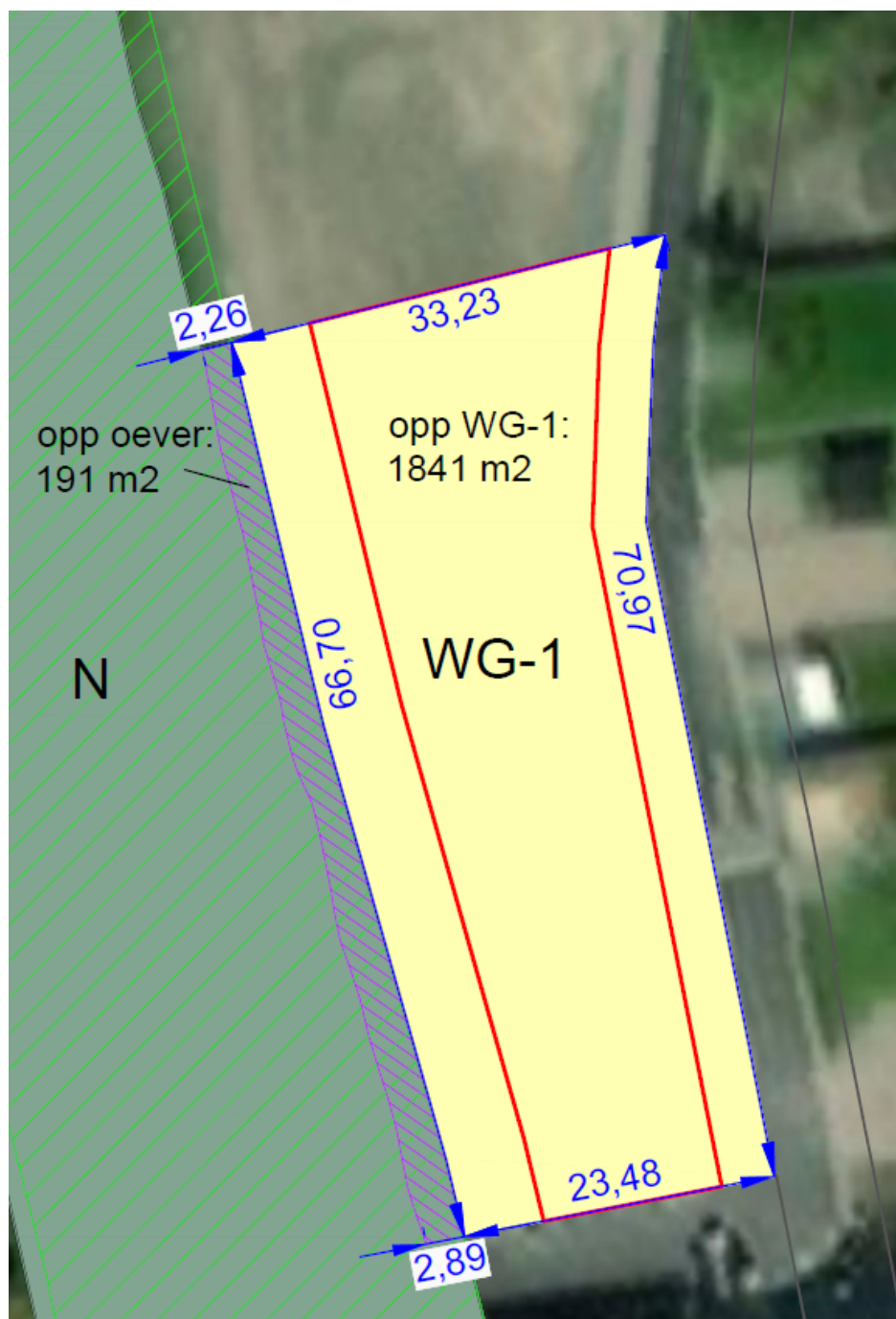
De ontwikkelingslocatie ten noorden van de supermarkt aan de Havelaarstraat voor vier vrijstaande woningen is gelegen buiten het NNZ maar in de beschermingszone (afwegingszone) van het NNZ langs de Valkreek. Voor deze ontwikkeling geldt dat de rietzone in stand kan en zal blijven.

Het gebied dat voor de woningen bestemd is, is nu onbebouwd. Net ten zuiden van deze woningbouwlocatie is een bestaande supermarkt aanwezig met een parkeerterrein. Er is dus in de huidige situatie al geen sprake van een onbebouwde zone langs dit NNZ gebied. De zone langs de Valkreek is reeds verstoord.

Er zijn geen negatieve effecten op het NNZ te verwachten als de ontwikkeling zodanig wordt gerealiseerd dat de natuurlijke oevers in stand blijven.

De eerdere natuurtoetsen beschreven verder dat het de voorkeur had dat het hemelwater van de verhardingen niet af mocht stromen naar de Valkreek zodat de waterkwaliteit niet wordt beïnvloed. Uit gemeentelijke stukken blijkt dat de Valkreek dient als afwateringskreek voor de gehele polder en het dorp Colijnsplaat. De Valkreek voert afgestroomd hemelwater via een gemaal af naar de Oosterschelde. Het hemelwater wordt in de huidige situatie ook door de Valkreek afgevoerd, er is geen toename in afstroom van hemelwater. De waterkwaliteit van het NNZ zal daarom niet worden aangetast indien de afwatering van hemelwater van de vier woningen via de Valkreek verloopt. Effecten van het voornemen op de waterkwaliteit van het NNZ zijn derhalve uitgesloten. De natuurvriendelijke oevers hebben een belangrijke functie voor de broedende watervogels en als onderdeel van het foerageergebied van de vleermuizen. Bij een eventuele herinrichting dient rekening te worden gehouden met een gevarieerde inrichting van de oeverzone. Dat betekent dat er geen oeverbeschoeiingen worden toegepast en dat de natuurlijke begroeiing onderdeel wordt van de inrichting.

In de 'Omgevingsverordening Zeeland 2018' is de Valkreek aangewezen als bestaande natuur. Het navolgend figuur (zie bijlage 14 voor een grotere weergave) laat met de lichtgroene arcering zien op welke gronden deze aanwijzing betrekking heeft, te zien is dat de Valkreek en een deel van de oevers tot deze bestaande natuur behoren. De begrenzing van de bestemming 'Natuur' uit dit bestemmingsplan is geheel afgestemd op de aanwijzing van de bestaande natuur uit de provinciale omgevingsverordening. Ter plaatse van de bestemming 'Woongebied - 1', waar de woningen aan de Valkreek gebouwd mogen worden, overlapt de bestemming 'Natuur' volledig met de door de provincie aangewezen bestaande natuur. Het figuur laat ook zien dat het bouwvlak waar de woningen aan de Valkreek gebouwd mogen worden op afstand van de bestaande natuur ligt. Verder is op dat figuur te zien dat de oevers die tot de bestaande natuur behoren ter hoogte van de bestemming 'Woongebied - 1' in dit bestemmingsplan aangeduid zijn als 'oever'. Om negatieve effecten op natuurwaarden te voorkomen is in dit bestemmingsplan artikel 11.4.2 opgenomen. Dat artikel verplicht tot het natuurvriendelijk inrichten van het als 'oever' aangeduide deel van de oever van de Valkreek en verbiedt het aldaar plaatsen van erfafscheidingen, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van verpliching. Naast de natuurwaarde wordt hiermee ook de cultuurhistorische waarde van de Valkreek beschermd tegen aantasting.



Figuur 4.6: ligging van de natuuraanduiding uit de provinciale verordening en bestemmingen uit dit bestemmingsplan

Havelaarstraat 4

De ontwikkeling aan de Havelaarstraat 4 ligt niet in een beschermd gebied. Het NNZ ligt hier op een afstand van circa 60 meter. Tussen de ontwikkellocatie en de NNZ staat al diverse woningen. Als gevolg van de ontwikkeling zal geen sprake zijn van een (tijdelijke) negatieve impact op de wezenlijke kenmerken en waarden van de beschermde gebieden. Een nader onderzoek is niet nodig. De regels uit de Omgevingsverordening Zeeland 2018 worden niet overtreden.

Conclusies: Beschermd gebieden

Bijlage 8 beschrijft dat de bouw van tiny houses in de oeverzone en Park Weide Valle mogelijk kunnen leiden tot ruimtebeslag op het NNZ gebied 'Valkreek'. Ook kan als gevolg van die ontwikkelingen sprake zijn van kwaliteitsverlies van de oever van de Valkreek. Dit bestemmingsplan voorkomt het optreden van deze negatieve effecten door het schrappen van de tiny houses. De Valkreek en oever zijn bestemd als 'Natuur' en in die bestemming mogen geen woningen gebouwd worden. Ruimtebeslag in het NNZ wordt daarmee voorkomen. Door middel van bepalingen in artikelen 11.4.2 en 16.4.2 van de regels van dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat de woningen en hun kavels zodanig gebruikt worden dat er effecten ontstaan die schadelijk zijn voor het NNZ. Hiermee wordt kwaliteitsverlies van de oever voorkomen. Park Weide Valle wordt verder zodanig gesitueerd dat het buiten de oeverzone komt te liggen zodat ook daarmee verstoring voorkomen wordt. De in bijlage 8 geadviseerde toetsing en mogelijk overleg met het bevoegd gezag is daarmee niet nodig. De plannen veroorzaken hiermee geen negatieve effecten in de afwegingszone van 100 meter rondom NNZ-gebieden en er is geen sprake van de aantasting van natuurwaarden.

Voor wat betreft de Natura 2000-gebieden vindt geen directe aantasting plaats door ruimtegebruik. Op grond van de voortoetsen (bijlagen 12 en 13 bij deze toelichting) kan daarnaast worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen ook geen significant negatieve effecten opleveren op het Natura 2000-gebied Oosterschelde of overige Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Omdat er sprake is van een grotendeels conserverend bestemmingsplan waarin de huidige functies in stand blijven, is onderzoek naar de aanwezige flora en fauna verder niet noodzakelijk, met uitzondering van de ontwikkelingslocatie van de vier woningen aan de Valkreek, alsmede enkele kleine ontwikkelingen in de kern en de geplande woningen aan de Havelaarstraat 4.

Havelaarstraat 4

Door Ecoresult is een quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. De resultaten zijn onderstaand weergegeven

Algemene broedvogels

Voor de Havelaarstraat 4 is geconstateerd dat er functioneel leefgebied voor de huismus aanwezig is op de gronden en op aangrenzende percelen. Er bleek nader veldonderzoek nodig om te bepalen of voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van de huismus aanwezig zijn.

Jaarrond beschermde nesten zijn niet waargenomen. De omstandigheden daarvoor lijken ook niet geschikt. Op basis van deze waarneming kan de aanwezigheid van soorten als de ransuil, boomvalk, buizerd, havik, sperwer, ransuil, roek, wespindief en zwarte wouw

worden uitgesloten.

Het gebied is wel geschikt voor vogels met niet-jaarrond beschermde nesten, zoals de spreeuw, boomkruiper, koolmees en pimpelmees en de ekster. Deze verblijfplaatsen hoeven niet beschermd te worden aangezien het om algemeen voorkomende vogels gaat en de directe omgeving voldoende geschikte structuren aanwezig zijn die als alternatief gebruikt kunnen worden

Vleermuizen

De bebouwing van de Havelaarstraat 4 biedt potentie voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. De gebouwen bevatten meerdere gaten en kieren en ruimtes tussen de gevels welke toegang geven tot de opstal of de ruimte onder het dak waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. De verwachte soorten zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Havelaarstraat 4 kan daarom voor deze soorten een functie hebben als zomer-, kraam- en paar- en winterverblijfplaats. De bebouwing rondom het perceel is eveneens geschikt voor dergelijke functies. In onderstaande tabel 4.1 zijn de soorten en functies schematisch weergegeven

Tabel 4.1: verwachte soorten en bijbehorende functies

Soort	Zomerverblijfplaats	Kraamverblijfplaats	Paarverblijfplaats	Winterverblijfplaats	Massawinter-verblijfplaats	Essentieel Fooragegebied	Essentieel Vliegroute
Gewone dwergvleermuis							
Ruige dwergvleermuis							
Laatvlieger							

Nader onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot 15 juli.

Samenvatting en conclusie Havelaarstraat 4

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft nader onderzoek (bijlage 9 bij deze toelichting) naar de volgende soorten plaatsgevonden:

- huismus;
- gierzwaluw;
- gewone dwergvleermuis.
- ruige dwergvleermuis.
- laatvlieger.
- watervleermuis.
- overige vleermuizen.

Uit het nader onderzoek bleek dat de voorgenomen ingrepen geen negatieve effecten hebben op deze soorten. Ook zijn er geen ontheffing en/of mitigerende maatregelen nodig. Vanuit soortenbescherming gezien is de voorgenomen ontwikkeling aan de Havelaarstraat 4 daarmee uitvoerbaar.

Overige ontwikkelingen

Ten behoeve van de overige ontwikkelingen is door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 8). De resultaten daarvan zijn hieronder weergegeven.

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- algemene broedvogels (aanwezige nestplaatsen in de oeverzone);
- bunzing;
- vleermuizen.

Algemene broedvogels

Alle in gebruik zijnde nesten in Nederland zijn beschermd. Het is niet toegestaan deze te verwijderen of te verstoren. Veelal kan volstaan worden met het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen. In een enkel geval kan dat niet. Dan kan het gebied vóór het broedseizoen ongeschikt worden gemaakt voor het broeden. Lukt dat ook niet dan zal een erkend ecooloog de ontwikkellocatie moeten onderzoeken op de aanwezigheid van broedvogels voorafgaand aan de werkzaamheden. Indien vastgesteld wordt dat broedvogels aanwezig zijn, moeten locatiespecifieke maatregelen of soortspecifieke maatregelen worden getroffen dan wel kan het gebied niet vrijgegeven worden voor het uitvoeren van de werkzaamheden. In dat geval is uitstel van de werkzaamheden noodzakelijk.

Bunzing

Voor de bunzing dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het gebruik van het gebied door de bunzing als rust- en foerageergebied. Op grond van het onderzoek kunnen vervolgens concrete maatregelen worden getroffen ter voorkoming van de aantasting van het leefgebied voor de bunzing.

Vleermuizen

De Valle of de Valkreek heeft een mogelijke functie als vliegroute voor vleermuizen. De ontwikkelingen aldaar kunnen tot gevolg hebben dat verstoring optreedt door verlichting op deze vliegroute. Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met afscherming van licht naar De Valle. Dat kan door het laten staan of aanplanten van van begroeiing op de oevers. Indien lichtverstrooiing niet voorkomen kan worden is nader onderzoek noodzakelijk.

Samenvatting en conclusie overige ontwikkelingen

In tabel 4.2 is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) de genoemde soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Tabel 4.2: Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

Soort	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Vervolgstappen
Algemene broedvogels	Ja, nesten aanwezig in oeverzone en bomen	Nee, mits zorgvuldig wordt omgegaan met broedvogels.	Nee, mits zorgvuldig wordt omgegaan met broedvogels.	Werken buiten broedseizoen of het terrein vóór het broedseizoen ongeschikt maken.
Bunzing	Mogelijk verblijfplaatsen	Mogelijk, indien verblijfplaatsen aanwezig zijn	Mogelijk	Uitvoeren nader onderzoek
Vleermuizen	Nee, wel aangrenzend aan het plangebied	Nee, zolang geen lichtverstoring plaatsvindt op de westelijke watergang	Nee, zolang geen lichtverstoring plaatsvindt op de westelijke watergang	Voorkomen van lichtverstrooiing naar het westen. Indien dit niet mogelijk is, nader onderzoek.

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor planten en/of dieren niet mogen worden uitgevoerd. Wanneer dergelijke handelingen toch uitgevoerd moeten worden, moeten maatregelen, voor zover dit in redelijkheid kan, worden genomen om de nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Er dient bijvoorbeeld zo gewerkt te worden dat dieren kunnen ontsnappen en het kan nodig zijn om soorten te verplaatsen (bijvoorbeeld planten en amfibieën). Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland.

Conclusies: Beschermde soorten

De in het gebied aanwezige beschermde soorten worden niet verstoord mits de in de tabel beschreven maatregelen en nadere onderzoeksverplichtingen in acht worden genomen.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat aanvullend onderzoek nodig is voor het leefgebied van de bunzing. Voor het overige kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van het aspect ecologie er geen belemmeringen ten aanzien van soortenbescherming zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Op basis van de voortoets van effecten anders dan stikstof (bijlage 12 bij deze toelichting) blijken negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' als gevolg van verstoring door middel van geluid, trillingen of optische effecten uitgesloten te zijn omdat de beschermde waarde van het Natura 2000-gebied niet aanwezig zijn binnen de verstoringscontour, niet toegankelijk zijn voor recreanten of omdat in de verstoringscontour geen essentieel leefgebied aanwezig is.

Op basis van de voortoets van het stikstofeffect (bijlage 13 bij deze toelichting) blijkt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura

2000-gebied 'Oosterschelde' uitgesloten kunnen worden.

Gelet op de inhoud van deze paragraaf wordt geconcludeerd dat de Wnb (Wet natuurbescherming) nadere besluitvorming voor het aspect gebiedsbescherming niet in de weg staat.

4.5 Milieuhinder

4.5.1 Beleid

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat toekomstige bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient te worden aangetoond dat bestaande bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot de bedrijven. Deze afstand is noodzakelijk, omdat anders het vergund recht van het bedrijf wordt aangetast, en omdat daarmee hinder voor toekomstige bewoners wordt voorkomen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende wetten, besluiten en literatuur relevant:

- VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009;
- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv);
- Spuitzones.

Vanuit het principe van 'goede ruimtelijke ordening' wordt bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving, rekening gehouden met de milieubelasting die (agrarische)bedrijven kunnen veroorzaken. Dit betekent bijvoorbeeld dat in beginsel niet binnen geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd.

4.5.2 Analyse

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd. Een milieuzone vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden.

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3.1 grootste afstand 50;
- Categorie 3.2 grootste afstand 100 meter;
- Categorie 4.1 grootste afstand 200 meter;
- Categorie 4.2 grootste afstand 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceels grootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. Daarbij is uitgegaan van het gebiedskenmerk 'rustige woonwijk'. De gebieden die zich kenmerken door een grotere diversiteit aan functies en menging met bedrijfsactiviteiten kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Voor gebieden die aan deze kwalificatie voldoen zijn de minimale afstanden afwijkend. Ervan uitgaande dat de gevoelige functies de 'hinder' anders ervaren dan in een rustige woonwijk. Ten opzichte van een 'gemengd gebied' gelden de volgende afstanden:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 3.1 grootste afstanden 30 meter;
- Categorie 3.2 grootste afstanden 50 meter;
- Categorie 4.1 grootste afstanden 100 meter;
- Categorie 4.2 grootste afstanden 200 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 300, 500 en 700 meter.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Gelet op het overwegende woonkarakter in Colijnsplaat dienen de afstanden ten aanzien van het gebiedskenmerk 'rustige woonwijk' in acht te worden genomen.

Specifiek voor de locatie van Geelhoed Betonwapening aan de Molenweg 1 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de vergunningverlening in 2018. Naar aanleiding van de feitelijke situatie is dit onderzoek in 2021 geactualiseerd. Uit de onderzoeken blijkt dat ruim aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde en de maximale geluidniveaus kan worden voldaan. Om hinder te beperken naar de omgeving zijn maatregelen getroffen. Zo is een stalen scherm voor de carrousel geplaatst. Daarnaast zijn de lepels van de heftrucks voorzien van teflon stroken en nieuwe (precies passend gemaakte) borgpennen om kleppen tijdens het zonder last rijden te verminderen. Het onderzoek naar het bedrijfsgeluid van Geelhoed Betonwapening en de effecten op de woonomgeving is als bijlage 15 bij de toelichting gevoegd.

Ten noorden van het plangebied is de haven gelegen die bestemd is voor vaar- en waterwegen en ligplaatsen ten dienste van de recreatie- en beroepsvaart met de daarbij behorende voorzieningen als kaden, loopbruggen en aanlegsteigers. De bedrijfsactiviteiten in de haven worden gekwalificeerd als milieucategorie 3.1. Dat betekent dat de afstand tot de dichtstbijgelegen woning ten minste 30 meter moet bedragen. Hier wordt aan voldaan.

Daarnaast is aan de noord-oostzijde een bedrijventerrein aanwezig met diverse bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Op het bedrijventerrein zijn diverse bedrijfsactiviteiten toegestaan en aanwezig. Het uitgangspunt is wel dat voldaan wordt aan de richtafstanden van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Er is daarom een milieucategorie verbonden aan gronden met de bestemming 'Bedrijf'. De bedrijfsactiviteiten die worden uitgevoerd op het terrein moeten passen binnen de toelaatbaar gestelde milieucategorie. Zowel voor de bestaande woningen als de nieuw geprojecteerde woningen wordt voldaan aan de richtafstanden van de zonering. De uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Molenweg 1 en de Oostzeedijk 9b passen ook binnen deze zonering. De uitbreidingen leveren ook geen belemmering op voor de woonomgeving.

Op de Oost Havenstraat 5a staat voorliggend bestemmingsplan een fietsenwinkel/fietsenmaker toe. Uitgaande van een 'Reparatie t.b.v. particulieren (excl.

auto's en motorfietsen)' uit de VNG Brochure Bedrijven & Milieuzonering heeft deze activiteit een richtafstand van 10 meter bij een rustige woonwijk. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, kan de afstand met één stap worden verlaagd. Zodoende wordt hinder vanuit deze activiteit in een gemengd gebied niet aannemelijk geacht.

4.5.3 Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving. Voldaan wordt aan de richtlijnen op basis van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

De aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten leveren dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling die in het bestemmingsplan direct zijn mogelijk gemaakt en vice versa.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Beleid

Sinds 1 januari 2007 is 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 industrielawaai 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.

4.6.2 Analyse

Alle woningen die direct mogelijk gemaakt worden en de woningen die middels de wijzigingsbevoegdheid (W.J. Klein Wassinkstraat) mogelijk worden gemaakt zijn op meer dan 250 meter afstand gelegen vanaf een weg met een snelheid hoger dan 30 km/uur. Derhalve hoeft geen akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

Naast geluidhinder veroorzaakt door het verkeer is er het industrielawaai. In het plangebied komt geen gezoneerd industriegebied voor. Het aspect industrielawaai is daarmee niet relevant voor de ontwikkeling.

Voor de invloed van functies die mogelijk geluidhinder kunnen veroorzaken, die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en/of gewijzigd, geldt het volgende. Voor toetsing van de mogelijke geluidseffecten van het bedrijf Molenweg 1 (Geelhoed betonwapening) zijn de uitkomsten van een akoestisch onderzoek in paragraaf 4.5.2 beschreven.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen beperking voor de ontwikkeling en de realisatie van het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beleid

Wet milieubeheer

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitsonderzoeken. Bepaald is onder andere waar en hoe de luchtkwaliteit vastgesteld dient te worden. Tevens is vastgelegd dat gebruik gemaakt dient te worden van enkele generieke invoergegevens welke jaarlijks worden vastgesteld. Tot deze gegevens behoren onder andere de achtergrondconcentraties, de emissiefactoren voor het wegverkeer en de meteorologie.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Projecten die de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechteren worden niet meer getoetst aan de grenswaarden en kunnen zondermeer doorgang vinden. De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

4.7.2 Analyse

Er worden middels onderhavig plan 22 woningen direct mogelijk gemaakt, echter blijft dit ruim onder de 3%-grens van 1.500 woningen. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren omdat het bestemmingsplan onder de regeling NIBM valt.

4.7.3 Conclusie

De ontwikkeling draagt hierbij niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transportmodaliteiten (weg, spoor en water) staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), dat op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt). Voor inrichtingen staat het beleid beschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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.

4.8.2 Analyse

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

In het kader van de nieuwe bestemmingsplannen dient een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als transport van gevaarlijke stoffen) plaats te vinden en dient bepaald te worden wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen zijn.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- a. bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- c. vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Op de provinciale risicokaart van Zeeland is ter plaatse van het plangebied en de omgeving van het plangebied geen van bovengenoemde externe veiligheidsaspecten aanwezig. In de nabije omgeving van het plangebied vindt ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, water of door buisleidingen plaats.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Overige belemmeringen

In het gebied zijn de reguliere leidingen ten behoeve van de woningen en inrichtingen gelegen (water, elektra, telefoon, e.d.). Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig in of nabij het plangebied.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. De ladder voor duurzame verstedelijking stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Met ingang van 1 juli 2014 is een nieuw vierde lid opgenomen om duidelijk te maken dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte slechts tot doel mag hebben om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Met ingang van 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke “treden” en het vervangen van het begrip “actuele regionale behoefte” door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten voor een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

Bij conserverende bestemmingsplannen die niet voorzien in nieuwe bebouwing, waarbij de bebouwing reeds is gerealiseerd, en niet voorziet in nieuw gebruik ten opzichte van de oude regeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voorts is bepaald dat een ontwikkeling van minder dan 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgebreide duurzaamheidstoets is in die gevallen dus niet nodig.

4.10.1 Analyse

Het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022' geeft mogelijkheden voor flexibiliteit. Deze ruimte dient voor de leefbaarheid in het dorp en kan leegstand voorkomen. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, komt overeen met de flexibiliteit uit het vorige bestemmingsplan. Er wordt in het plan ruimte geboden aan de ontwikkeling van 22 nieuwe woningen binnen de bebouwde kom van Colijnsplaat, binnen het bestaand stedelijk gebied.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen beperking is voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. In totaal biedt het plan de mogelijkheid om 22 nieuwe woningen te realiseren zonder aanvullende ruimtelijke procedure. Geen van deze afzonderlijke initiatieven betreft een ontwikkeling met een capaciteit van 11 of meer woningen. Alle in het plan opgenomen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Noord-Beveland en zijn gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied. Daarmee zijn deze ontwikkelingen passend binnen de vraag naar woningen in de gemeente.

4.10.2 Conclusie

Zoals blijkt uit bovenstaande analyse zijn de woningbouwontwikkelingen gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en passen deze binnen de gemeentelijke woningvraag. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Beleid

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

4.11.2 Analyse

Het voornemen valt onder categorie D11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage voor zover de in paragraaf 2.5 beschreven ontwikkelingen betrekking hebben op woningbouw. Categorie D11.2 heeft betrekking op de aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De overige ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan vallen onder categorie D11.3 van het Besluit milieueffectrapportage (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein). De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige kerk aan de Oost Havenstraat 22 en het bestemmen van de fietsenwinkel/-makerij aan de Oost Havenstraat 5 zijn geen onderdeel van een categorie die expliciet in het Besluit m.e.r. genoemd wordt. Omdat de activiteiten een bedrijfsmatige activiteit toestaan, worden zij beschouwd als vallend in categorie D11.3.

De ontwikkeling overschrijdt de drempelwaarden voor de bovengenoemde categorieën niet. Op grond van art. 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r. geldt een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze beoordeling is opgenomen als bijlage 16 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

4.11.3 Conclusie

Op basis van de aanmeldingsnotitie m.e.r. kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen zoals beschreven in paragraaf 2.5 niet leiden tot belangrijke negatieve milieugevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planvorm

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkeling zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze SVBP maakt deel uit van een set Standaarden en Regels die door het ministerie van VROM ontwikkeld is voor bestemmingsplannen en hebben betrekking op zowel de verschijningsvorm als de technische uitvoering van het plan. De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat onder andere de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard zijn voorgeschreven. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

5.1.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkmogelijkheden en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als bouwvergunning, aanlegvergunning en sloopvergunning zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'. De term ontheffing is vervangen door 'afwijking van de bouwregels/gebruiksregels'. Voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de invoering van de Wabo en de in de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) gehanteerde begrippen. Voor het vergunningvrij bouwen dienen derhalve te allen tijde de omschrijvingen en bepalingen uit de Wabo en het Bor te worden geraadpleegd.

5.1.3 Woningaantallen en woningbouwplanning

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Dat betekent dat in principe het bestaande aantal woningen in het plan is vastgelegd. In de regels is per bestemming bepaald dat het aantal woningen niet meer mag zijn dan het ten tijde van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezige aantal. Voor een aantal locaties is daar een uitzondering op gemaakt. Daar waar nu nog geen woningen gebouwd zijn maar wel planologisch mogelijk worden gemaakt of waar momenteel gebouwd wordt is de aanduiding 'aantal wooneenheden' opgenomen waarmee is bepaald hoeveel woningen er maximaal toegevoegd mogen worden.

Verder is voor een enkel geval een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de in het bestemmingsplan geborgde aantallen te kunnen vergroten. Daaraan zijn voorwaarden verbonden. De belangrijkste voorwaarde is dat de aantallen moeten passen binnen de actuele woningbouwafspraken.

5.1.4 Bed & breakfast

Ten aanzien van bed & breakfast zijn in het gehele plan de mogelijkheden vastgelegd. Binnen een woning is het toegestaan 2 kamers voor maximaal 4 personen te gebruiken voor gasten.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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.

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de verschillende bestemmingen zijn regels opgenomen ten aanzien van de toelaatbare functies en bouw mogelijkheden op de gronden. Hiertoe is in de bestemmingsomschrijving bepaald welke functies zijn toegestaan. Om er geen limitatieve lijst van te maken zijn de bestemmingsomschrijvingen afgesloten met algemene functies die ook toegestaan zijn. Het betreft ondergeschikte voorzieningen behorende bij de hoofd functies en daarnaast is bepaald dat water, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke doorgaans in alle bestemmingen mogelijk zijn.

Naast de bestemmingsomschrijvingen zijn bouwregels gesteld waarin geregeld is welke bouw mogelijkheden er zijn. Met afwijkings- en wijzigingsregels zijn in voorkomende gevallen uitzonderingen op de functies en bouwregels mogelijk gemaakt.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden bestemd als 'Agrarisch' zijn bestemd voor bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. In het plangebied is nog een bedrijf met een bedrijfswoning aanwezig.

Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak gebouwd worden. De goot- en bouwhoogte is weergegeven op de verbeelding. Met een afwijkingmogelijkheid is het mogelijk om een schuilgelegenheid voor vee op te kunnen richten buiten het bouwvlak.

Op de gronden mogen geen mestbassin (mestzak of foliebassin) en waterbassin (voor zover geen bouwwerk zijnde) worden opgericht. Daarnaast is bepaald dat de gronden niet gebruikt mogen worden als opslagplaats voor bagger- en grondspecie.

Voor het aanleggen van een boomgaard ten behoeve van fruitteelt is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, nodig vanwege de ligging in of nabij de bebouwde kom.

Artikel 4 Bedrijf

In het plangebied liggen enkele solitaire bedrijven en het bedrijventerrein aan de Oost-Zeedijk. Deze bedrijven zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' aangewezen. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorie 1, 2, 3.1 dan wel 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels). Enkele bedrijfsactiviteiten zijn specifiek aangewezen. Het betreft de machinefabriek of constructiewerkplaats, een bedrijf gericht op de reparatie, in- en verkoop van boten, botentrailers en bootmotoren, een verhuurbedrijf voor transportmiddelen, machines en werktuigen. Verder zijn gronden waar opslag plaatsvindt aangewezen voor 'opslag'. Deze activiteiten zijn uitsluitend toegestaan op de gronden waar de aanduiding voor geldt. Eveneens is specifiek aangeduid waar een kantoorfunctie gevestigd mag worden.

Detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan tenzij genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Zelfstandige kantoren en bevi-inrichtingen zijn eveneens uitgesloten.

Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen een afstand van maximaal 50 meter van de weg. Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan als dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het maximaal aangegeven bebouwingspercentage (op de verbeelding) niet mag worden overschreden. De maximale goot- en bouwhoogte is weergegeven op de verbeelding en mag ook niet worden overschreden.

Met een afwijking is het mogelijk een hogere goot- en bouwhoogte te realiseren of het maximaal bebouwingspercentage te verruimen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waar aan moet worden voldaan, zoals het opstellen van een beplantingsplan en het realiseren van voldoende waterberging.

Met een afwijkingbevoegdheid is het mogelijk om een hogere milieucategorie toe te staan dan nu aan de gronden is toegekend dan wel een activiteit toe te staan die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het bouwen van een bedrijfsgebouw of het wijzigen van een bedrijfsactiviteit kan gevolgen hebben voor beschermde natuur. Om te voorkomen dat dergelijke gevolgen optreden, is in de gebruiksregels (artikelen 4.4.2 en 4.4.3) bepaald dat dergelijke activiteiten slechts plaats mogen vinden als aangetoond is dat zij niet leiden tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol stikstof/hectare/jaar op Natura 2000-gebieden. Om nieuwe bebouwing landschappelijk in te kunnen passen, bepaalt artikel 4.4.4 dat nieuwe bebouwing slechts gebouwd mag worden nadat een beplantingsplan waarmee de bebouwing landschappelijk ingepast moet worden akkoord is bevonden door het bevoegd gezag. Vervolgens moet de gerealiseerde

beplanting duurzaam in stand worden gehouden. Tot slot leidt het bouwen van nieuwe bedrijfspanden tot verharding van voorheen onverharde gronden. Om die reden bepaalt artikel 4.4.5 dat per vierkante meter nieuwe bedrijfsbebouwing een waterbergingsvoorziening met een bepaalde capaciteit gerealiseerd moet zijn in en stand moet worden gehouden.

Artikel 5 Centrum

Op de gronden bestemd als 'Centrum' zijn functies als detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en wonen toegestaan. Horecabedrijven zijn mogelijk voor zover deze passen binnen categorie 1b van de 'Staat van Horeca-activiteiten', zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk voor zover deze passen binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. De genoemde functies zijn uitwisselbaar.

Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor bijgebouwen. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bergingen toegestaan ten dienste van de bestemming.

Wonen is toegestaan wanneer de woning permanent bewoond wordt. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaand aantal woningen. Binnen een woning is het mogelijk om tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden.

Ten aanzien van kamerverhuur en deeltijd wonen is bepaald dat dat slechts onder voorwaarden na een afwijking is toegestaan. Ten behoeve van de drie (recreatie)woningen aan de Beatrixstraat 2a is een specifieke aanduiding opgenomen die op die locatie zowel recreatiewoningen als woningen voor permanent wonen toestaat.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Ten aanzien van de erfbebouwing is bepaald dat niet meer dan 50% van het op de verbeelding aangewezen 'erf' mag worden bebouwd met een maximum van 40 m².

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale objecten; dit betreft de twee molens van Colijnsplaat. Tevens mag een kleine horecavoorziening worden geëxploiteerd ter ondersteuning van het behoud van de molen met een bebouwd oppervlak van maximaal 5 m² en een terras van maximaal 10 m².

Binnen deze bestemming is uitsluitend de handhaving toegestaan van het bestaande gebouw in de bestaande uitwendige hoofdvorm, bepaald door de goothoogte en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

Artikel 7 Detailhandel

Op de gronden bestemd als 'Detailhandel' mogen detailhandelsbedrijven worden opgericht. Daarnaast is een aanduiding 'supermarkt' opgenomen ten behoeve van de supermarkt aan de Havelaarstraat van maximaal 500 m² bvo.

Binnen deze bestemming is het eveneens toegestaan ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximaal verkoopvloeroppervlak van 50 m² uit te oefenen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere

voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. De gebouwen dienen in de voorgevellijn te worden gebouwd.

In de regels is een afwijking opgenomen om onder andere het hoofdgebouw voor dan wel achter de voorgevellijn te kunnen bouwen en af te kunnen wijken van opgenomen goot- en bouwhoogte.

Artikel 8 Gemengd

De gronden in de Oude Haven, waar de ontwikkeling van Aedes Maritima is gerealiseerd, zijn bestemd als Gemengd. In het vigerende bestemmingsplan (Colijnsplaat, Oude Haven) hebben de gronden een woonbestemming. Binnen deze bestemming zijn diverse andere functies mogelijk gemaakt, waardoor een gemengde bestemming beter op zijn plaats is. De bouw mogelijkheden zijn verder gelijk gebleven. Aan de gebruiksmogelijkheden is de functie van een hotel toegevoegd. Daarnaast is het gebruik van het gebouw voor permanent wonen beperkt tot het oostelijk deel.

Het aantal woon- dan wel recreatie-eenheden is ongewijzigd gebleven. Het zijn er nog 12, waarvan er op grond van een aanduiding op de verbeelding maximaal 6 mogen worden gebruikt voor wonen. Verder is in het plan geborgd dat het aantal hotelsuites niet meer mag bedragen dan 12.

Artikel 9 Groen

De voor 'Groen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, een dierenweide, geluidwerende voorzieningen, verhardingen zoals paden en recreatief medegebruik.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen en andere bouwwerken gebouwd worden die niet voor bewoning bestemd zijn. De oppervlakte van gebouwen mag niet groter zijn dan 15 m² en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 3,50 meter. Andere bouwwerken die binnen deze bestemming mogelijk zijn, zijn antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten en overige andere bouwwerken.

Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

Het is niet mogelijk om de gronden binnen deze bestemming te gebruiken voor de opslag van bagger en grondspecie.

Het gebruik van de gronden als speelvoorziening is op grond van het bepaalde in artikel 9.4.2 van de regels van dit bestemmingsplan uitsluitend toegestaan als aangetoond is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor dit gebruik.

Artikel 10 Maatschappelijk

Op de gronden bestemd als 'Maatschappelijk' zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Verder geldt binnen deze bestemming dat de afstand tussen vrijstaande gebouwen minimaal 5,00 meter bedraagt.

Daarnaast is er een erfbebouwingsregeling opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Het bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m².

Het is binnen deze bestemming mogelijk om andere bouwwerken te realiseren, zoals antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten en overige andere bouwwerken. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om ondergeschikte detailhandel- en/of horeca activiteiten met een maximale vloeroppervlakte van 50 m² per maatschappelijke voorziening uit te oefenen.

Artikel 11 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor ondergeschikte activiteiten zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en dagrecreatief medegebruik. Binnen de bestemming zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. De bouwhoogte van de andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter. Met een afwijking is het mogelijk om tot maximaal 4,00 meter te bouwen.

De bestemming 'Natuur' grenst aan de westzijde van Colijnsplaat aan de bestemming 'Woongebied - 1'. Om te voorkomen dat het gebruik van woningen in laatstgenoemde bestemming negatieve gevolgen heeft voor de natuurwaarden op de oevers van de Valkreek is in artikel 11.4.2 een bepaling opgenomen die verplicht tot het natuurvriendelijk inrichten van de gronden met de aanduiding 'oevers' (de oevers van de Valkreek) en die het verbiedt om op gronden met de aanduiding 'oevers':

- erfafscheidingen te plaatsen;
- terrassen aan te leggen;
- verlichting te plaatsen.

Artikel 12 Recreatie

Op de gronden bestemd als 'Recreatie' zijn recreatieve voorzieningen en ondergeschikte detailhandel- en/of horeca-activiteiten toegestaan. Volkstuinen en sportvelden zijn binnen deze bestemming aangeduid met een functieaanduiding.

Voor de volkstuin geldt dat er één schuurtje en/of één (kweek)kasje per volkstuin mogelijk is.

De gebouwen voor de sportvelden mogen gezamenlijk geen groter oppervlak hebben dan 1.000 m² met een bouwhoogte van maximaal 8,00 meter.

Op de gronden mogen tevens andere bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming zoals antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten, ballenvangers en overige andere bouwwerken. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' zijn straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut toegestaan. Met een functieaanduiding is aangegeven waar uitsluitend garageboxen zijn toegestaan.

Op de gronden van deze bestemming mogen slechts niet voor bewoning bestemde gebouwen worden opgericht en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze gebouwen mogen een maximale oppervlakte van 15 m², een maximale goothoogte van 4,00 meter en een maximale

bouwhoogte van 8,00 meter hebben. In de regels is een afwijking opgenomen om een grotere hoogte toe te kunnen staan voor andere bouwwerken.

Andere bouwwerken mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming zoals antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten, ballenvangers en overige andere bouwwerken. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10,00 meter hoog te bouwen.

Artikel 14 Water

Het water in de Oude Haven en het water in het deel van de Valkreek dat ten westen van het gemaal ligt, is expliciet bestemd als 'Water'. Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming 'Water' zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. De bouwhoogte van de andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter. Met een afwijking is het mogelijk om tot maximaal 4,00 meter te bouwen.

Artikel 15 Wonen

De bestaande woningen in het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen'. Daarnaast is er een aantal specifieke functies aangeduid.

Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven tot en met categorie 1b van de 'Staat van Horeca-activiteiten', zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, dienstverlening, cultuur en ontspanning en sport toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend een opslag, berging, stalling en dierenverblijf mogelijk, met dien verstande dat géén inrichtingen zijn toegestaan in de zin van de Wet Milieubeheer.

Daarnaast is met een aanduiding aangewezen waar een pension is toegestaan en welke gebouwen uitsluitend als berging mogen worden gebruikt.

Daarnaast is met een aanduiding 'fietsenwinkel en -reparatie' geregeld dat ter plekke een fietsenwinkel- en reparatielocatie is toegestaan.

De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Met een aanduiding voor woningtypologieën is verder bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lintbebouwing' uitsluitend lintbebouwing worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.

Voor het aantal woningen geldt dat het bestaande aantal woningen gehandhaafd blijft, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een aantal woningen is aangegeven dat mag worden gebouwd. Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevellijn te worden gebouwd. Verder moeten hoofdgebouwen 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd als het gaat om vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding.

Erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden, maar uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf'. De bebouwing op het achtererf bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achtererf met een maximum van 40 m². Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn worden gebouwd. De goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

Andere bouwwerken binnen deze bestemming mogen een hoogte hebben van maximaal 2,00 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van een andere bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn. Dan is de maximaal toegestane bouwhoogte maximaal 1,00 meter.

In de regels is voor een aantal aspecten een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft onder andere de verplichting om te bouwen in de voorgevellijn, de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en het bebouwingspercentage voor de erfbebouwing.

Binnen een woning is het mogelijk om tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden.

In deze bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik. Zo is het mogelijk om uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in een woning uit te oefenen.

In de woningen is uitsluitend permanente bewoning toegestaan. Deeltijdwonen is in beginsel niet toegestaan. Met een afwijking is het mogelijk deeltijdwonen toe te staan indien dit in overeenstemming is met de Huisvestingsverordening.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de op de verbeelding en in de regels een bepaalde woningtypologie onder voorwaarden aan te passen. Door het veranderen van de woningtypologie is het zeer wel mogelijk dat ook een verruiming van het aantal woningen moet plaatsvinden. Dat kan slechts onder de gestelde voorwaarden.

Artikel 16 Woongebied - 1

Deze bestemming is opgenomen op de ontwikkelingslocatie aan de Valkreek. Binnen de bestemming 'Woongebied - 1' zijn gronden bestemd voor permanent wonen en het behoud van landschappelijke waarden (de Valkreek). Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Op deze gronden mogen uitsluitend woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd die ten dienste zijn van de bestemming. Ter bescherming van de oevers van de Valkreek is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend in een bouwvlak mogen staan. Dat bouwvlak is zo gesitueerd dat hoofdgebouwen afstand tot de Valkreek moeten houden zodat de cultuurhistorische waarde en de natuurwaarde van die kreek beschermd worden. Tevens is bepaald dat het realiseren van hoofdgebouwen toegestaan is nadat advies ingewonnen is bij de commissie Ruimtelijke kwaliteit. Die deskundige kan adviseren over de gevolgen van het bouwplan voor de landschappelijke waarde van de Valkreek.

Voor het aantal woningen geldt dat het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal mag worden gebouwd. Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Er mogen uitsluitend

vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Verder moeten hoofdgebouwen 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd als het gaat om vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding.

Erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De gezamenlijke oppervlakte van deze bebouwing bedraagt maximaal 40 vierkante meter en de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter. Als bijzondere bepalingen gelden de regels over het bouwen van tuinhuisjes en carports: op het achtererf van iedere woning mag maximaal één tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 6 vierkante meter gebouwd worden en carports mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden. Wat voor carports geldt, geldt ook voor andere overkappingen. Wel moeten dergelijke bouwwerken op minimaal 1 meter afstand van de grens van de weg staan.

Andere bouwwerken binnen deze bestemming mogen een hoogte hebben van maximaal 2,00 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van een ander bouwwerk, dat gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn. Dan is de maximaal toegestane bouwhoogte maximaal 1,00 meter.

In de regels is voor een aantal aspecten een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft afwijkingsmogelijkheden van de voorgeschreven afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, alsmede de afstand tussen erfbebouwing en (het verlengde) van de voorgevellijn).

In deze bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik. Zo is het mogelijk om uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in een woning uit te oefenen.

Artikel 17 Woongebied - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden aan de Havelaarstraat 4-. Binnen de bestemming 'Woongebied - 2' zijn gronden bestemd voor permanent wonen in een woning en voor infrastructuur in de vorm van woonstraten, voet- en fietspaden. Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Op deze gronden mogen uitsluitend woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd die ten dienste zijn van de bestemming.

Voor het aantal woningen geldt dat het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal mag worden gebouwd. Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Er mogen uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Verder moeten hoofdgebouwen 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd als het gaat om vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding.

Erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden, maar uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf'. De bebouwing op het achtererf bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achtererf met een maximum van 40 m². Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn worden gebouwd. De goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00

meter.

Andere bouwwerken binnen deze bestemming mogen een hoogte hebben van maximaal 2,00 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van een andere bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn. Dan is de maximaal toegestane bouwhoogte maximaal 1,00 meter.

In de regels is voor een aantal aspecten een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft onder andere de verplichting om te bouwen in de voorgevellijn, de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en het bebouwingspercentage voor de erfbouw.

Binnen een woning is het mogelijk om tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden.

In deze bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik. Zo is het mogelijk om uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in een woning uit te oefenen.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de op de verbeelding en in de regels opgenomen maximaal aantal woningen te wijzigen, mits de samenstelling van de woningvoorraad in Colijnsplaat niet onevenredig wordt verstoord, de toename van het aantal woningen past in de regionale woningmarkt-afspraken en de regionale ladderruimte, de toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast, dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld en er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 1

Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn deze gronden ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

In de bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in een andere archeologische bestemming wanneer uit onderzoek dan wel na een opgraving blijkt dat de gronden tot een andere maatregelcategorie behoren. In Bijlage 4 Waarde - Archeologie zijn daartoe de regelingen opgenomen van de maatregelcategorieën die nog niet in het bestemmingsplan staan. Zo is toch duidelijk wat de impact van een herbestemming is.

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 4

Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn deze gronden ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

In de bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in een andere archeologische bestemming wanneer uit onderzoek dan wel na een opgraving blijkt dat de gronden tot een andere maatregelcategorie behoren. In Bijlage 4

Waarde - Archeologie zijn daartoe de regelingen opgenomen van de maatregelcategorieën die nog niet in het bestemmingsplan staan. Zo is toch duidelijk wat de impact van een herbestemming is.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

De waterkering is beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De regels uit deze bestemming gelden boven de regels uit hoofdstuk 2 (enkelbestemmingen). Rechtstreeks bouwrecht geldt alleen voor bouwen ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Voor andere bestemmingen mag worden gebouwd in overleg met het waterschap.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 22 Algemene bouwregels

Binnen dit artikel is de bestaandematenregeling opgenomen die bepaalt dat wanneer bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan de bestaande maten (legaal) al hoger dan wel lager zijn dan de gestelde minimale of maximale maten, deze maten als minimaal dan wel maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

In artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is opgenomen dat het gebruik in strijd met de bestemming verboden is. In dit artikel is daarnaast onder andere expliciet de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie als verboden gebruik opgenomen.

Ten aanzien van gastenverblijf en mantelzorg is tevens een bepaling opgenomen dat deze direct niet zijn toegestaan maar na afwijken van het bestemmingsplan wel mogelijk zijn.

In dit artikel zijn daarnaast voorwaarden verbonden aan het gebruik van de woningen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Het laatste lid bevat de bepalingen ten aanzien van parkeernormen. Voldaan dient te worden aan de normen van het CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of latere uitgaven van deze publicatie.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze bepalingen gelden primair ten opzichte van de bepalingen in Hoofdstuk 2:

- 'vrijwaringszone - molenbiotoop': de molenbiotoop bevat bepalingen ter bescherming van de windvang van de molens. De regeling heeft betrekking op een afstand van maximaal 400 meter van de molen en regelt de maximale bouwhoogte van bebouwing;
- wetgevingszone - wijzigingsgebied-1: dit lid bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestaande schuur aan de Beatrixstraat 2a te transformeren tot

- drie wooneenheden die zowel voor permanente als recreatieve bewoning gebruikt kunnen worden. Een mengvorm van die twee woonvormen is ook mogelijk. Alvorens de transformatie plaats kan vinden moet aan de voorwaarden uit dit lid voldaan worden;
- 'overige zone - beschermd dorpsgezicht': een deel van het plangebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Op deze gronden ligt deze aanduiding. Met de aanduiding wordt het stratenplan/stratenpatroon en het behoud van de rooilijnen geborgd. De regeling ziet er op toe dat niet kan en mag worden afgeweken van het bestaande stratenpatroon en dat aan de straatzijde gelegen bebouwing in de voorgevellijn moet worden gebouwd. Ter bescherming van cultuurhistorische waarden in het als zodanig aangeduid beschermd dorpsgezicht is in dit artikel ook bepaald dat het bouwen van hoofdgebouwen alsmede het vervangen van de voorgevel van het hoofdgebouw uitsluitend toegestaan is nadat het bevoegd gezag advies in heeft gewonnen bij een cultuurhistorisch deskundige. De deskundige kan adviseren over de effecten van de voorgenomen ingreep op het beschermd dorpsgezicht zodat het bevoegd gezag dit bij zijn afweging kan betrekken. Om duidelijk te maken in welke bestemmingen sprake is van een als zodanig aangeduid beschermd dorpsgezicht is in diverse bestemmingsomschrijvingen bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding gronden tevens aangewezen zijn voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. De bouwregels van die artikelen verwijzen naar de regels van de aanduiding in artikel 24.3 zodat de toetsing van bouwplannen aan regels die betrekking hebben op het beschermd dorpsgezicht goed is geborgd.
 - 'veiligheidszone - gasmeet- en regelstation': met deze aanduiding wordt een gasmeet- en regelstation aan de Havelaarstraat beschermd. Op de gronden waar deze aanduiding van toepassing is, mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen gebouwd worden. Bestaande objecten mogen eveneens niet als (beperkt) kwetsbaar object gebruikt worden. Tevens zijn ontwikkelingen uitgesloten die het plaatsgebonden risico kunnen vergroten. Met deze drie bepalingen wordt het gasmeet- en regelstation beschermd tegen ontwikkelingen die beperkingen aan het gebruik van dit station op zouden kunnen leggen.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor elke bestemming gelden. Met deze bestemming is het onder andere mogelijk om gebouwtjes voor openbaar nut, antennes en masten tot maximaal 15 meter op te richten.

Daarnaast is het mogelijk om de naar de weg gekeerde bouwgrens en zijdelingse bouwperceelsgrenzen te overschrijden, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en voor ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen. De afwijkingen zijn alleen mogelijk indien:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- dit niet leidt tot wijziging van de bestemming.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is het mogelijk om het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.

Daarnaast is een bepaling opgenomen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de Staat van

Horeca-activiteiten te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een meer actuele lijst beschikbaar is.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruik opgenomen.

Artikel 28 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0433933

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven.

De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit. Inmiddels is ook een ministeriële regeling vastgesteld waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving.

Voor de individuele ontwikkelingen wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0433933

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing

7.1 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. Dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland.
- Waterschap Scheldestromen.
- Veiligheidsregio Zeeland.

De veiligheidsregio heeft aangegeven geen inhoudelijke reactie te hebben op het plan. De provincie Zeeland heeft opgemerkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan bouwmogelijkheden werden geboden (aantal woningen) die in de praktijk al gerealiseerd zijn of worden. Gezien de systematiek heeft dit er toe geleid dat de aanduiding "maximaal aantal woningen" binnen een aantal bestemmingsvlakken is aangepast.

Het waterschap heeft een inhoudelijke reactie gegeven op het plan. In de onderbouwing van het plan, evenals in de regels is naar aanleiding daarvan een aantal aanpassingen doorgevoerd. Het betreft met name de onderbouwing van de waterhuishoudkundige situatie bij de ontwikkeling aan de Valkreek en het aanpassen van de hoogte van het hekwerk rondom het gemaal.

7.2 Maatschappelijke toetsing

7.2.1 Voortoets concept ontwerp

Voorafgaand aan het ter visie leggen van het ontwerp is het plan met een vooraankondiging kenbaar gemaakt. De gelegenheid is ook geboden om in dit stadium reeds te reageren op het plan. Er zijn zes reacties ontvangen, waarvan één reactie namens 18 personen en één reactie namens 38 personen. Dit heeft op onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan. Een samenvatting van de ingekomen reacties alsmede de beantwoording van het college op de reacties is als bijlage 17 toegevoegd aan de toelichting van dit plan.

Verder is het concept van het ontwerpbestemmingsplan in 2021 besproken met diverse overlegpartners van de gemeente: de Dorpsraad Colijnsplaat, de Ondernemersvereniging en de Stichting tot Behoud en Ontwikkeling van Colijnsplaat. Naar aanleiding daarvan zijn in het ontwerpbestemmingsplan nog enkele wijzigingen doorgevoerd.

7.2.2 Tervisielegging ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022' is gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegd. Tevens is het plan tijdens de periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen.

De ingediende reacties zijn samengevat, weergegeven en behandeld in een antwoordnotitie. Op basis van deze notitie heeft de gemeenteraad besloten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

