

Memo

memonummer
datum 29 november 2022
aan Gemeente Noord-Beveland
van [REDACTED]
kopie [REDACTED]
project BP beb. kom Colijnsplaat
projectnr. 0433933.100
betreft Aanvullend cultuurhistorisch onderzoek bestemmingsplan bebouwde kom Colijnsplaat

1 Inleiding

De gemeente Noord-Beveland is voornemens een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de bebouwde kom van het dorp Colijnsplaat. Dit bestemmingsplan is voor een gedeelte consoliderend, maar maakt ook enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht van Colijnsplaat en de omgeving van de Valkreek in beeld te brengen en de effecten van het planvoornemen op deze gebieden te beoordelen is Antea Group gevraagd een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is een aanvulling op het onderzoek dat reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen was en daarmee te zien als een aanvullend onderzoek. Met dit aanvullend onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt of het toestaan van de in het bestemmingsplan beschreven ontwikkelingen op cultuurhistorisch vlak belemmeringen met zich brengt. Door eerst het wettelijk kader te schetsen wordt duidelijk welke regels er in en rond het beschouwde gebied gelden. Vervolgens wordt de cultuurhistorische waardering gegeven en een inschatting gemaakt van de consequenties van het planvoornemen op deze waarden. Er wordt afgerond met een conclusie en aanbevelingen voor de borging van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan en het gemeentelijk welstandsbeleid alsmede voor de inpassing van cultuurhistorische waarden bij concrete ontwikkelingen. Laatstgenoemde aanbevelingen zijn gericht op ontwikkelende partijen.

1.1 Een cultuurhistorisch onderzoek

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.6.1) zijn gemeenten verplicht cultuurhistorische waarden mee te wegen bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet beschreven worden hoe het bestemmingsplan met deze waarden omgaat. Op de verbeelding kunnen eventuele cultuurhistorische waarden aangeduid worden met een dubbelbestemming en bijbehorende beschermende regels. In het ontwerpbestemmingsplan was dit vereiste reeds in acht genomen.

Doel en methode

Met dit onderzoek wordt verder gevolg gegeven aan de verplichting uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het onderzoek gaat in op de huidige cultuurhistorische waarden en de wijze waarop het planvoornemen zich tot deze waarden verhoudt.

Bij de effectbepaling en –beoordeling voor cultuurhistorie wordt onderscheid gemaakt in effecten op de volgende aspecten:

- Historisch-geografische waarden (landschappelijke hoofdstructuur, landschappelijke structuren en elementen en historisch groen);
- Historisch-stedenbouwkundige waarden (werelderfgoed, beschermd stads- en dorpsgezicht, rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en overige waarden);
- Aardkundige waarden.

De effectbepaling vindt kwalitatief/beschrijvend plaats op basis van expertanalyse. Op de eerste plaats worden de historische situatie en de cultuurhistorische beleidswaarden van het projectgebied geïnventariseerd. Aan de hand van het projectvoornemen binnen de projectgrenzen is bepaald of er waarden worden aangetast en zo ja op welke wijze (fysiek, beleving, samenhang). Tabel 1.1 vat het toetsingskader samen, in de volgende paragrafen wordt het project per aspect beoordeeld en voorzien van een effectscore. Het projectgebied ligt niet in een aardkundig waardevol gebied. Om die reden kunnen effecten op aardkundig waardevolle gebieden op voorhand uitgesloten worden.

Tabel 1.1: Toetsingskader cultuurhistorie

Cultuurhistorische aspecten	Kwaliteit	Methode	Criterium
Historische geografie - Historisch-landschappelijke hoofdstructuur - Historisch-landschappelijke structuren en elementen - Historisch groen	Fysieke kwaliteit	Kwalitatief	Fysieke aantasting van waarden
	Beleefde kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de belevingswaarde
	Inhoudelijke kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de samenhang
Historische (steden)bouwkunde - UNESCO-werelderfgoed - Beschermd stads en dorpsgezicht - Rijksmonumenten - Gemeentelijke monumenten	Fysieke kwaliteit	Kwalitatief	Fysieke aantasting van waarden
	Beleefde kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de belevingswaarde
	Inhoudelijke kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de samenhang en informatiewaarde
Aardkundige waarden	-	-	-

De onderzoeksopzet sluit aan bij de “handreiking ruimtelijke ordening en erfgoed” zoals opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Hierin is een “vier-stappenplan” voorzien: inventariseren, waarderen, op elkaar afstemmen en verankeren.

1.2 Plangebied en planvoornemen

Figuur 1.1 laat het onderzoeksgebied van dit cultuurhistorisch onderzoek zien. De rode contour geeft de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht van Colijnsplaat aan. De blauwe contour geeft de begrenzing van de omgeving van het noordelijk deel van de Valkreek aan. Het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden vindt plaats in de gebieden binnen de begrenzing van deze contouren. Daar waar nodig of relevant worden wezenlijke cultuurhistorische waarden buiten het onderzoeksgebied betrokken. Dit kan bijvoorbeeld in het geval van waardevolle zichtlijnen of biotoopgrenzen spelen.

memonummer:

betreft: Aanvullend cultuurhistorisch onderzoek bestemmingsplan bebouwde kom Colijnsplaat



Figuur 1.1 Onderzoeksgebied

2 Beleidskader en juridisch kader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt meerdere wetten en regelingen, waaronder (deels) de Monumentenwet 1988. De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is er in vastgelegd (voor o.a. de bescherming van rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten blijft tot inwerkingtreding van de Omgevingswet de Monumentenwet 1988 vigeren). De Erfgoedwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Monumenten moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis om op grond van de Erfgoedwet als zodanig aangewezen te worden. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan bovenstaande voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Ook geeft de Erfgoedwet voorschriften voor het wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Deze vergunning moet op voorhand worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Het dorp Colijnsplaat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Eventuele ontwikkelingen (te verlenen omgevingsvergunningen) zijn slechts mogelijk indien het monumentale belang zich niet verzet tegen vergunningverlening (art. 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Wabo) (voor rijksmonumenten gaat het om een Wabo-omgevingsvergunning, als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder f. Voor het beschermde dorpsgezicht geldt een regime als opgenomen in het vigerend bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan). Het bestemmingsplan mag dus geen bestemmingen mogelijk maken waartegen het monumentale belang zich verzet (hoewel binnen het Wabo-regime op basis van jurisprudentie ruimte voorzien is om het erfgoedbelang langs andere belangen te wegen). Ter bescherming van het dorpsgezicht dient de gemeenteraad een bestemmingsplan vast te stellen waarin regels opgenomen zijn ter bescherming van het dorpsgezicht.

De historische kern van Colijnsplaat wordt aan de noordzijde begrensd door de (zee)dijk en aan de zuidzijde en oostzijde door het agrarisch polderlandschap. De nieuwe Zeedijk, in het kader van de Deltawet aangelegd, heeft de historisch-ruimtelijke relatie met de Oosterschelde ietwat verzwakt. Aan de westzijde van de historische kern loopt de Valkreek. Aan de zuidoostzijde is een nieuwbouwwijkje gesitueerd. Colijnsplaat wordt in zuidwestelijke richting ontsloten via de Havelaarstraat naar onder andere Kortgene en vindt in zuidoostelijke richting via dezelfde weg aansluiting op de weg Zierikzee-Goes over de Zeelandbrug. De Havenstraat geeft toegang tot de buiten de voormalige zeedijk gelegen haven en loopt in oostelijke en westelijke richting verder onder de zeedijk langs.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Cultuurhistorische waarden dienen uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

2.1.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is de integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en hanteert dan ook dezelfde brede opvatting van het begrip fysieke leefomgeving als die wet: de natuurlijke omgeving met grote wateren en natuurlandschappen, agrarische cultuurlandschappen, de gebouwde omgeving met steden, dorpen, bedrijventerreinen, netwerken en infrastructuur voor het verkeer van personen, goederen, data, stoffen en energie, en het cultureel erfgoed. De ontwikkeling van de leefomgeving moet zo veel als mogelijk in balans zijn met bescherming van waarden als gezondheid, veiligheid, landschap, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Om die reden is “het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang” als nationaal belang benoemd. Ook het nationaal belang “het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” benadrukt het erfgoedbelang.

De zorg voor het behoud van cultureel erfgoed en van werelderfgoed is het werkterrein van alle overheden. Daarbij gelden de verplichtingen die voortvloeien uit het verdrag van Granada, het verdrag van Valletta, het Europees landschapsverdrag en het Werelderfgoedverdrag. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed functionerend (wettelijk) systeem voor erfgoed en leefomgeving. De sturing vanuit het Rijk beperkt zich door de verantwoordelijkheid van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) tot behoud van cultureel erfgoed in de vorm van rijksmonumenten en werelderfgoed (door middel van de eerder beschreven Erfgoedwet).

2.2 Provinciaal beleid

Cultureel erfgoed is een onderdeel van het cultuurbeleid van de provincie Zeeland. De provincie behoudt en ontwikkelt het erfgoed en maakt het toegankelijk voor publiek. De provincie ziet het Zeeuws erfgoed als belangrijk onderdeel van de Zeeuwse identiteit en wil dit erfgoed behouden, benutten, ontsluiten, beleefbaar en toegankelijk maken.

Voor gebouwd erfgoed is het rijkskader het relevante juridische kader. De provincie heeft in haar verordening (Omgevingsverordening Zeeland 2018) daarnaast regels opgenomen voor de bescherming van historisch geografische waarden.

Historische geografie

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen die vermeld worden in onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.

Tabel 2.1: Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen van provinciaal belang

Vlakelementen	Deltawateren, duin- en strandlandschappen, vroongronden, schorren en slikken, inlagen, karrevelden en open zilte weidegebieden, kreken en kreekrestanten, bossen en landgoederen, bijzondere open poelgebieden, gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Zeeland en de open entree van Zeeland.
Lijnelementen	Deltawerken en overige grote ingenieurswerken zoals de Zeelandbrug, deltadijken, binnendijken, muralmuurtjes, Atlantikwall, Landfront Vlissingen, Staats Spaanse Linies, duinbeken, houtwallen en elzenmeten in de Kop van Schouwen en herkenbare overgangen naar kleinschalige dekzandlandschappen in Zeeuws-Vlaanderen.
Puntelementen	Vliedbergen, welen, paalhoofden, molenbiotopen, forten, kastelen, cultuurhistorische waardevolle boerderijen, hollestelles, oesterputten en groeve Nieuw Namen.

Bovenstaande tabel geeft weer dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden wat de landschappelijke dan wel cultuurhistorische waarde van deze elementen is. In het bestemmingsplan mogen in beginsel geen bestemmingen aangewezen worden of regels gesteld worden die ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan mogelijk maken dat de landschappelijke of cultuurhistorische waarde significant aangetast wordt. Dergelijke bestemmingen of regels zijn wel toegestaan indien :

1. Er sprake is van een groot openbaar belang;
2. Er geen reële andere mogelijkheden zijn en
3. De negatieve effecten op de landschappelijke / cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd (als beschreven in bijlage F van de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland).

Verder verplicht de Omgevingsverordening op grond van artikel 2.29 tot het verschaffen van inzicht in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. Voorts dient in het bestemmingsplan in elk geval op zodanige wijze bestemmingen aangewezen te worden dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wiken.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Noord-Beveland

Het natuur- en landschapsbeleid als omschreven in de omgevingsvisie is gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van de bestaande waarden en karakteristieken. Daarvoor heeft de gemeente de volgende kaders opgesteld:

- Bij elk initiatief c.q. plan wordt beoordeeld hoe dit zich verhoudt tot de basiskwaliteiten.
- Het stimuleren van initiatieven die een bijdrage leveren aan de strategie “versterken” en zo mogelijk aan de strategie “verbeteren”.

- Behoud van openheid, rust en ruimte; dit betekent eveneens het behoud van de agrarische identiteit.
- Bij nieuwe initiatieven wordt beoordeeld of deze een bijdrage leveren aan het versterken van de biodiversiteit.
- Daar waar mogelijk erfgoed als inspiratiebron gebruiken (zowel landschappelijk als op objectniveau).

De omgevingsvisie levert geen wezenlijke kaderstellende uitspraken op die een grotere onderzoekslast of inhoudelijke beperkingen oplevert voor het bestemmingsplan van de bebouwde kom van Colijnsplaat dan de voornoemde documenten. Voor het bestemmingsplan is relevant dat de omgevingsvisie de gemeente verplicht tot het beoordelen van de verhouding tussen bestemmingsplan en de basiskwaliteiten. De door de gemeente benoemde (en voor dit bestemmingsplan relevante) basiskwaliteiten onder “cultuurhistorie en erfgoed” zijn:

- Kreekrestanten en welen.
- In Colijnsplaat de coupure met het monument Houen Jongens tegenover de Patrijs.

Voor de concrete doorvertaling van omgevingsvisie naar gebiedsgericht ontwikkelperspectief verwijst de omgevingsvisie naar de ‘Visie Rondom Colijnsplaat’ uit 2020.

2.3.2 Visie Rondom Colijnsplaat (2020)

De Visie Rondom Colijnsplaat komt voort uit de ambities om:

- de leefbaarheid van de kern van Colijnsplaat en haar directe omgeving te vergroten;
- de ruimtelijk-economische structuur van het dorp te versterken;
- de waardevolle stedenbouwkundige structuur van het dorp in stand te houden en waar mogelijk te versterken;
- de visserij- en watergebonden activiteiten van Colijnsplaat te versterken;
- het toeristisch-recreatief product zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin te versterken;
- 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.



Figuur 2.1: Visiekaart "Visie rondom Colijnsplaat" met o.a. versterking van de Valkreek en locaties voor uitbreiding van woningbouw.

2.3.3 Vigerend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bebouwde kom Colijnsplaat 2008"

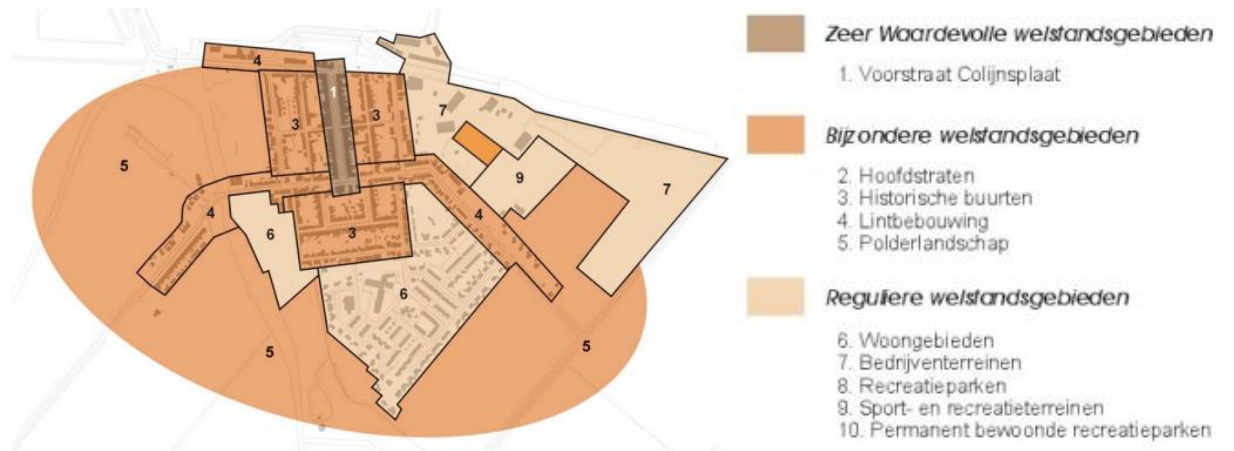
Het vigerend bestemmingsplan kent geen dubbelbestemming voor het gehele beschermde dorpsgezicht maar voorziet wel in een beschermingsregime voor "cultuurmonument (CM)" voor een aantal beschermde rijksmonumenten en een molenbeschermingszone voor de beide molens in Colijnsplaat. Voor Cultuurmonumenten is "uitsluitend de handhaving toegestaan van het bestaande gebouw in de bestaande uitwendige hoofdvorm, bepaald door de dakvoet- en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.". Dit beschermingsregime geldt slechts voor individuele van rijkswege beschermde gebouwen en niet voor alle bebouwing in het beschermd dorpsgezicht.

2.3.4 Nota Welstandbeleid (3^e herziening, augustus 2013)

In aanvulling op de bescherming die volgt uit het vergunningenregime uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (beschermd dorpsgezicht) en het beschermingsregime uit het vigerend bestemmingsplan heeft de gemeente Noord-Beveland de Nota Welstandbeleid. Eventuele vergunningaanvragen worden getoetst aan deze nota.

Voor het dorp Colijnsplaat gelden verschillende regimes:

- Zeer waardevolle welstandsgebieden (extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context): Voorstraat
- Bijzondere welstandsgebieden (Indien vereist extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit): Hoofdstraten, Historische buurten, Lintbebouwing, Polderlandschap
- Reguliere welstandsgebieden (normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit): Woongebieden, Bedrijventerreinen, Recreatieparken, Sport- en recreatieterreinen, Permanent bewoonde recreatieparken.



Figuur 2.2: Welstandsniveaus Colijnsplaat.

3 Historie

3.1 Historische Ontwikkeling

Prehistorie en Romeinse tijd

Het zuidwestelijk zeekeleigebied was tijdens de bronstijd en ijzertijd dun bevolkt. Het was indertijd grotendeels met veen bedekt. De eerste aanwijzingen voor menselijke bewoning stammen uit de ijzertijd (800-0 v.Chr.). Op meerdere plekken zijn vondsten gedaan uit deze periode. Uit de Romeinse tijd stammen de resten van een aan de godin Nehallennia gewijde tempel die ten noorden van Colijnsplaat heeft gestaan (Bij Domburg stond er nog één, aan de toenmalige oever van de Schelde). Aan het einde van de 3^{de} eeuw raakte vrijwel het hele Zeeuwse gebied ontvolkt. Na een periode van overstromingen werd het gebied langzaam door de mens in gebruik genomen. Men zocht de hoge plekken in het landschap op om te gaan wonen, verbouwde bij de boerderij akkerbouwgewassen en liet het vee op de schorren grazen. Vooral de schapenhouderij was belangrijk.

Middeleeuwen en nieuwe tijd

Noord-Beveland was vanaf circa de 11^{de} à de 12^{de} eeuw permanent bewoond. Waarschijnlijk was het eiland toen bedijkt. In 1489 was het gors “Colinsplate”, gelegen ten noorden van het eiland Noord-Beveland, ter bedijking uitgegeven. De naam Colinsplate kwam in die akte voor het eerst voor, toen de Roomse koning Maximiliaan en zijn zoon Philips dit schor schonken aan Floris van Borssele, heer van Kortgene. De bedijking gebeurde op dat moment niet doordat de Floris van Borssele dit niet wilde, ook niet na 1517 toen het bedijkingsoctrooi¹ opnieuw werd bekrachtigd.

Door een zware storm in 1530 en vervolgens de Elizabethvloed in 1532 verdwijnt het eiland Noord-Beveland volledig onder water. De dorpen Kortgene en Kampen zijn in de golven verdwenen. Gedurende nagenoeg de rest van de zestiende eeuw bleef het gebied 'drijvende', waardoor er nieuwe opslibbingen plaatsvonden. Er kwamen toen wel herders met schapen, die bij hoog water de natuurlijk hoger gelegen plaatsen (stellen) opzochten, maar van een hernieuwde occupatie was vooralsnog geen sprake. Pas in 1598, zestig jaar na bovengenoemde overstromingen, werd van dit recht gebruik gemaakt.



Figuur 3.1: Uitsnede uit kaartbeeld uit 1587, vóór de bedijking van de Oud-Noord-Bevelandpolder

¹ De uitgiftebrief van de landsheer (graaf) om buitendijkse gronden (op- en aanwassen) te doen bedijken.



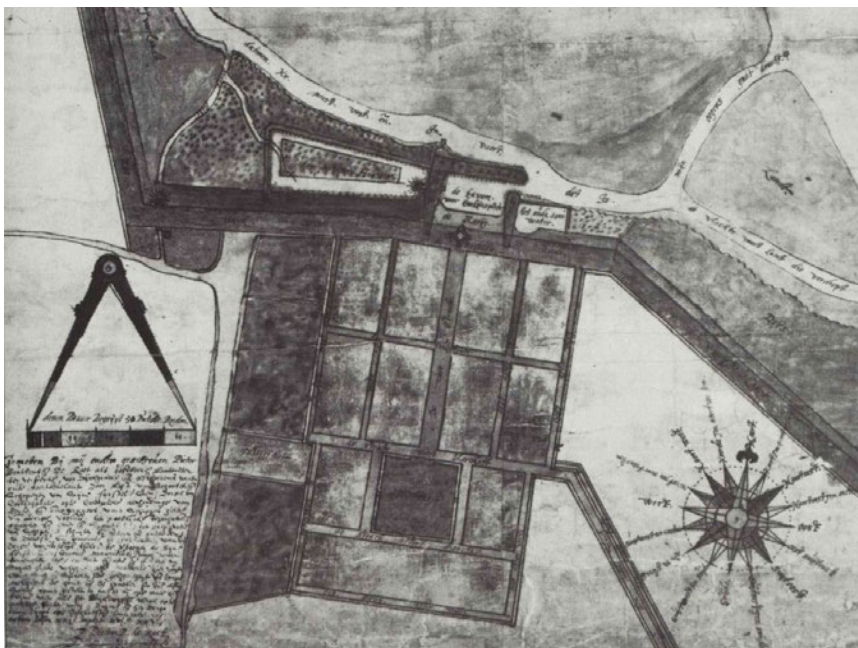
Figuur 3.2: Noord-Beveland 'drijvende' met bedijkingsplannen van de Oud Noord-Bevelandpolder, 1597

In 1598 werd de Oud-Noord-Bevelandpolder met een deel van de 'Colinsplate' ingedijkt. De inrichting van de polder werd rationeel aangepakt. De gehele polder werd in min of meer rechthoekige stukken grond uitgegeven (zie figuur 3.2). Ook het wegenplan in de polder werd als gevolg daarvan zo veel mogelijk rechthoekig aangelegd. In de polder werd een nederzetting, Colijnsplaat, gepland, nabij de uitwateringslus van de polder aan de dijk, waar tevens de mogelijkheid voor de aanleg van een haven aanwezig was.



Figuur 3.3: Kaart van de Oud-Noord-Bevelandpolder (let op oriëntatie). Colijnsplaat wordt direct na inpoldering aan de Valkreek gesticht met het thans herkenbare stratenpatroon.

Kenmerkend voor de ontwikkeling van het dorp is de zeer planmatige opzet, die typerend is voor de ruimtelijke structuur van vele Zeeuwse dorpen die in de zeventiende eeuw zijn ontstaan. De karakteristieke opzet is nog duidelijk herkenbaar in de huidige plattegrond, die bestaat uit vierkante bouwblokken en rechte straten.



Figuur 3.4: Plattegrond van Colijnsplaat, 1625. Het stratenpatroon is nog goed herkenbaar.

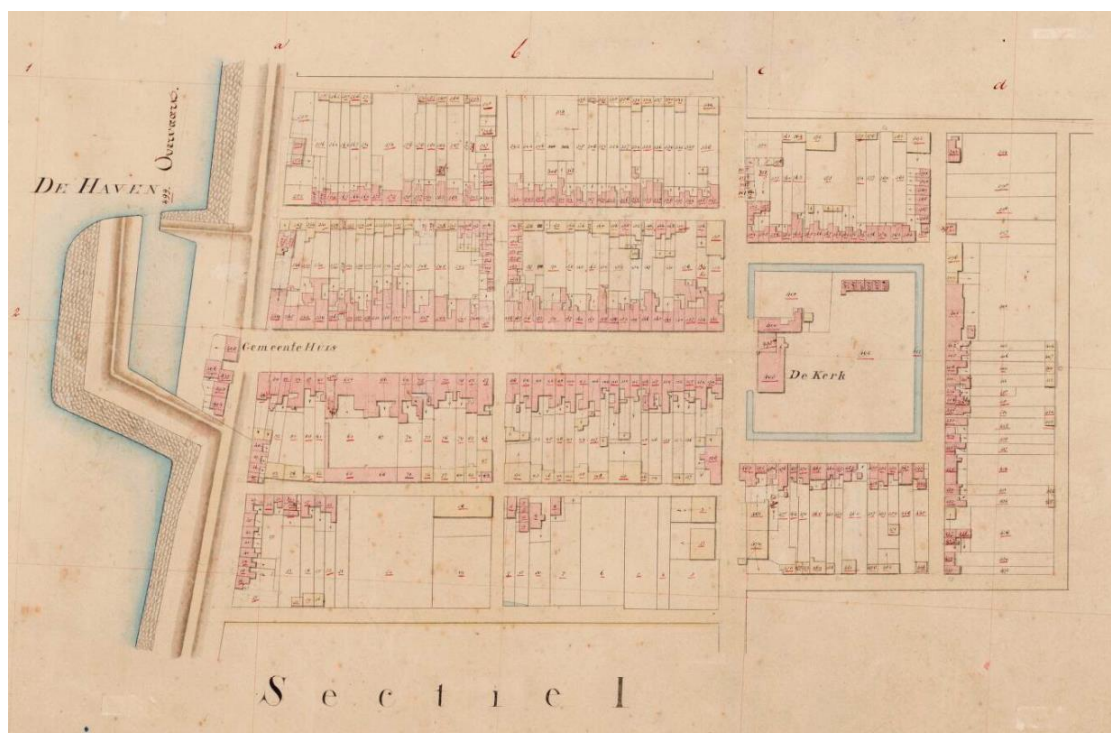
De uitleg van Colijnsplaat werd planmatig aangepakt en in rechte lijnen gevat. De aanleg van het dorp behoort tot het ring-voorstraattypet: de belangrijkste straat, de Voorstraat, staat haaks op de zeedijk en wordt aan landzijde door een, in dit geval vierkante kerkring afgesloten. Evenwijdig aan de Voorstraat waren aan weerszijden achterstraten gepland (bijlage 2). De aanleg past daarmee in een regionale traditie van dorpsaanleg op nieuwland. Colijnsplaat is de geometrische vervolmaking van een bestaand type. Door de afwijkende ligging van de zeedijk ten opzichte van de polderverkaveling, en de oriëntatie van de dorpsaanleg op de dijk, is het stratenplan verschoven ten opzichte van het wegenplan in de polder.

In 1598 werden de voorwaarden bekendgemaakt waarop de erven werden uitgegeven. In deze voorwaarden werd onder andere vastgelegd dat binnen twee jaar het erf bebouwd moest zijn met een "tamelijke bequame woonhuysinghe" en werd bijvoorbeeld vastgelegd dat voor het huis een pad van "klinckaertsteen", afwaterend naar het erf aangelegd moest worden. De maten, de ordening en de rechtlijnigheid van de perceelsblokken zijn een uiting van de rationale ontwerpgeest. Met de bouw van het dorp werd voortvarend begonnen. Al in 1599 was er een predikant en werd in hetzelfde jaar gestart met de aanleg van de gracht rond het kerkhof. In 1599 werd reeds een vaste veerdienst op Zierikzee geopend en in diezelfde stad was in 1600 zelfs een "Noord-Bevelandse Korenmarkt".



Figuur 3.4: Kaarte der eilanden Noordbeveland, Wolphartsdyk en Oostbeveland, 1753.

Exacte informatie over de verdere groei van Colijnsplaat is beperkt bekend. Op historisch kaartmateriaal (bijvoorbeeld figuur 3.3 of 3.4) wordt meestal alleen het stratenplan aangegeven. Op figuur 3.3 is al wel een kleine schans aangegeven op de dijk. In 1769 werd een en nieuwe kerk op de kerkring en een rechtsgebouw aan de haven gebouwd. In 1827 werden er bomen aan de Voorstraat geplant. Het kadastrale minuutplan uit 1818 geeft een duidelijk beeld van de ruimtelijke structuur en bebouwingsdichtheid van Colijnsplaat. Aan het stratenplan is in vergelijking met de eerste opzet niets gewijzigd. Nagenoeg alle straten zijn aan weerszijden bebouwd, behalve de eerste westelijke achterstraat, de buitenste straten en dwarsstraatjes tussen de perceelsblokken. Aan de kade, recht tegenover de kerk, staat het gemeentehuis uit 1769.



Figuur 3.5: Kadastrale minuutplan, 1818. Bron: beeldbank RCE.

In de loop van de 19^{de} en 20^{ste} eeuw veranderde de ruimtelijke opzet “slechts” op twee belangrijke punten. Eén daarvan was de demping van de ringgracht om het kerkhofterrein, waarna deze met bomen werd beplant en het kerkhofterrein met woningen bebouwd



Figuur 3.6: De in 1920 gedempde ringgracht rondom het kerkhofterrein (ook goed zichtbaar op de kadastrale minuut in figuur 3.5



Figuur 3.7: Recent beeld van de gedempte gracht. Binnen de gracht staan woningen, 2022. Bron: Streetsmart cyclomedia.

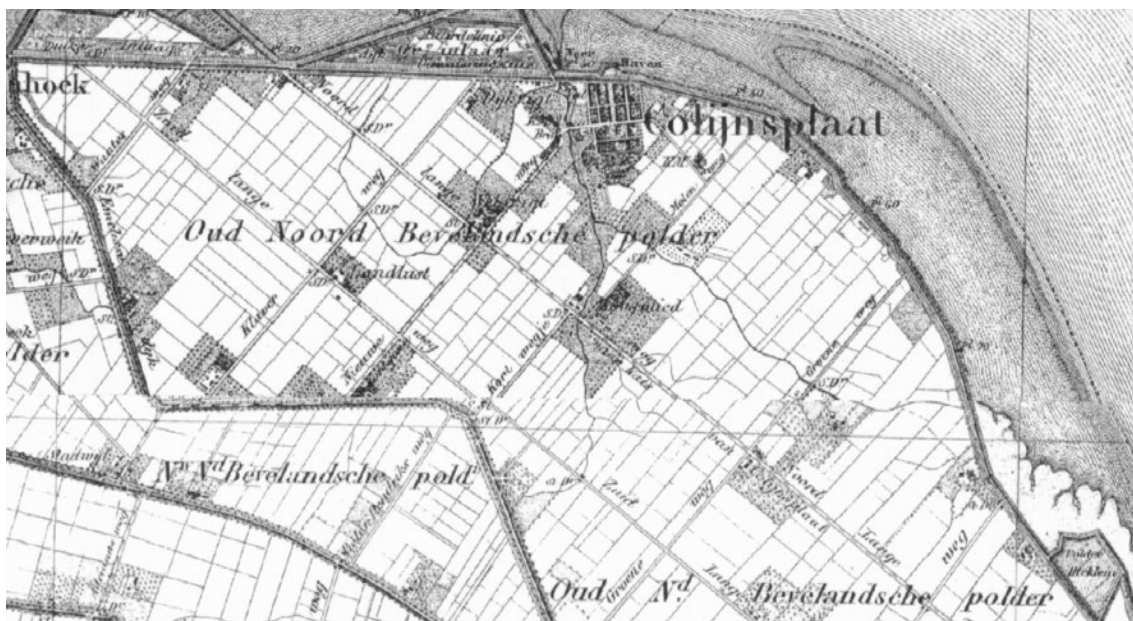
Een tweede grote verandering komt voort uit de Watersnoodramp in 1953. Bij de Watersnoodramp is het dorp grotendeels gespaard gebleven. Een losgeslagen schip kwam als golfbreker voor een coupure in de dijk te liggen waarvan de vloedplanken dreigden te bezwijken. Wel verwoestte de ramp de haven. Na de 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. Diende de haven vroeger voornamelijk de landbouw door middel van het verschepen van meekrap en na circa 1875 aardappelen en suikerbieten, nu is het de thuisplaats van verschillende garnalenvissers en veel plezierjachten. Medio 2019 is er een grote waterpartij aangelegd in de oude haven, om het historisch karakter in beeld te brengen.

Tevens heeft er voortdurend (vervangende) nieuwbouw plaatsgevonden, met name valt daarbij de nieuwbouw aan de Beatrixstraat op. De historische kern heeft echter over het algemeen haar karakter weten te behouden. Buiten de historische kern, aan de zuidoostzijde heeft enige nieuwbouw plaatsgevonden.

Karakteristieke gebouwen uit de vroegste periode zijn de kerk, de stenen grondmolen en het oude raadhuis. Het kerkgebouw werd oorspronkelijk gebouwd in 1599 en rond 1618 verbouwd en vergroot. In 1769 kreeg de kerk zijn tegenwoordige aanzien. Aan de oostzijde van Colijnsplaat staat de oudste stenen grondmolen van Zeeland, die in 1599 werd opgeleverd. Dit karakteristieke gebouw is een beeldbepalend element voor het dorp en zijn directe omgeving.

Moderne ontwikkelingen

In de periode 1850 tot 1945 is met name de bebouwing 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 Rustoord. 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



Figuur 3.7: Uitsnede uit de topografische kaart omstreeks 1850. De rol van de Valkreek als nat gebied is goed zichtbaar op deze kaart



Figuur 3.8: De Oud-Noord-Bevelandpolder omstreeks 1920, Colijnsplaat nagenoeg onveranderd in het landschap



Figuur 3.9: Het landschap na de Watersnoodramp (1953). Ruilverkaveling heeft geleid tot schaalvergroting. Colijnsplaat is in vorm en ruimtelijke opzet nog steeds nagenoeg onveranderd (slecht de oude haven is binnendijs komen te liggen).



Figuur 3.10: Situatie rond 2000. Aanleg van grote infrastructurele werken domineert het landschap. Bescheiden uitbreidingen hebben binnen bebouwde kom van Colijnsplaat plaatsgevonden.

4 Waardering

Op basis van de beschrijving van de geschiedenis van Colijnsplaat wordt een waardering opgesteld van de in het plangebied voorkomende waarden. Als uiteengezet in hoofdstuk 1 wordt dit gekoppeld aan de drie 'typen' uitingen van cultuurhistorie.

4.1 Historisch geografische waarden

Historisch-geografische waarden gaan over het geheel van ensembles en structuren die het geschiedkundig verhaal van het landschap vertellen. Concreter gaat dit over landschappelijke structuren en elementen (bijvoorbeeld dijken, kreken en agrarische percelering) en historisch groen. Ook in stedelijke context kan het één en ander aan historisch-geografische waarden waargenomen worden: dit gaat bijvoorbeeld over groenstructuren en stratenpatronen.

Voor het bestemmingsplan bebouwde kom Colijnsplaat zijn de volgende historisch-geografische dragers van belang:

- Het agrarisch cultuurlandschap van de Oud-Noord-Bevelandpolder.
- De Valkreek en begeleidende groenstructuren.
- Het landschap van molenbiotopen.
- Het groen in Colijnsplaat.

Het agrarisch cultuurlandschap van de Oud-Noord-Bevelandpolder

De Oud-Noord-Bevelandpolder was bedoeld als akkerbouwgebied. De boeren woonden op losse boerderijen verspreid in de polder. Het landschap van de nieuwe polders kreeg een andere aanblik dan de oude Zeeuwse polders. Een eerlijke verdeling van de grond tussen de deelnemers aan de bedijking stond voorop. Daarom werd de grond volgens een geometrisch patroon verkaveld. Dat werd zichtbaar in rechte dijken, rechthoekige kavels en kaarsrechte wegen die elkaar loodrecht kruisten. De geometrische patronen lijken bovendien geïnspireerd door renaissance-idealen die toen mode waren in de architectuur en kunst. Dat renaissance-idee klonk ook door in het ontwerp van Colijnsplaat, dat geknikt in het landschap gelegen was (en is). De draaiing van het dorp is in verband te brengen met de aanwezigheid van de Valkreek, maar onttrekt zich daardoor aan de oriëntatie van het omliggend landschap.

Het omliggend landschap is na de Watersnoodramp in 1953 ingrijpend veranderd. Van relatief kleinschalige, geometrisch gelijke kavels werden volgens de ratio de jonge zeekeulpolders ingericht (in Zeeland bekend als "nieuwland"). De ruimtelijke karakteristiek veranderde daarmee naar grootschalig en open. Dat zijn dan ook de belangrijkste karakteristieken.

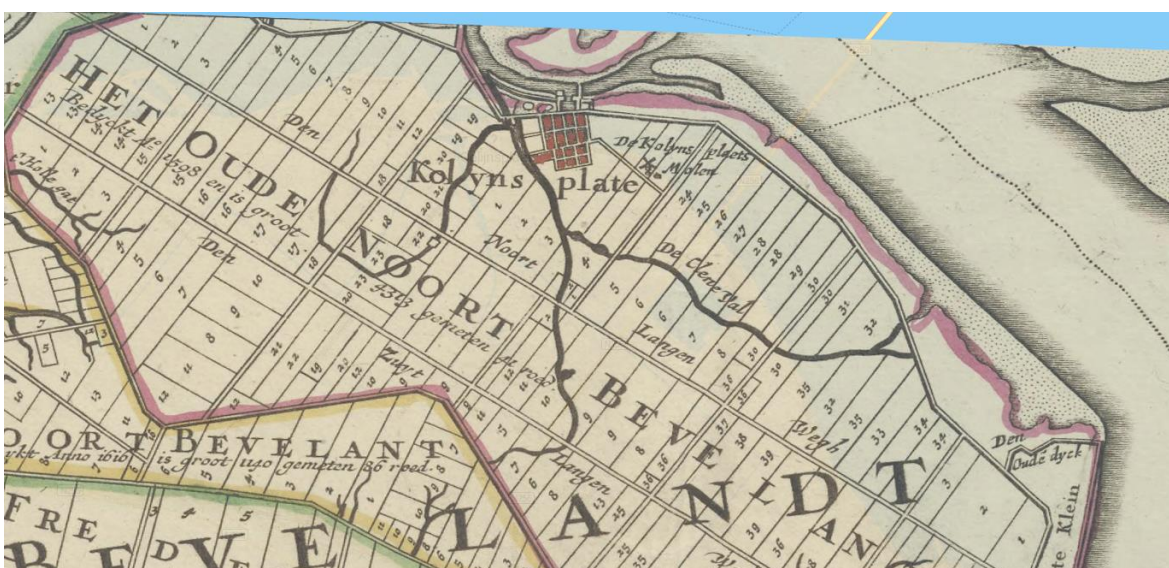


Figuur 4.1: Zicht van de Molenstraat naar buiten het plangebied. Grootchalige zeekleipolders, gepaard met een grote mate van openheid.

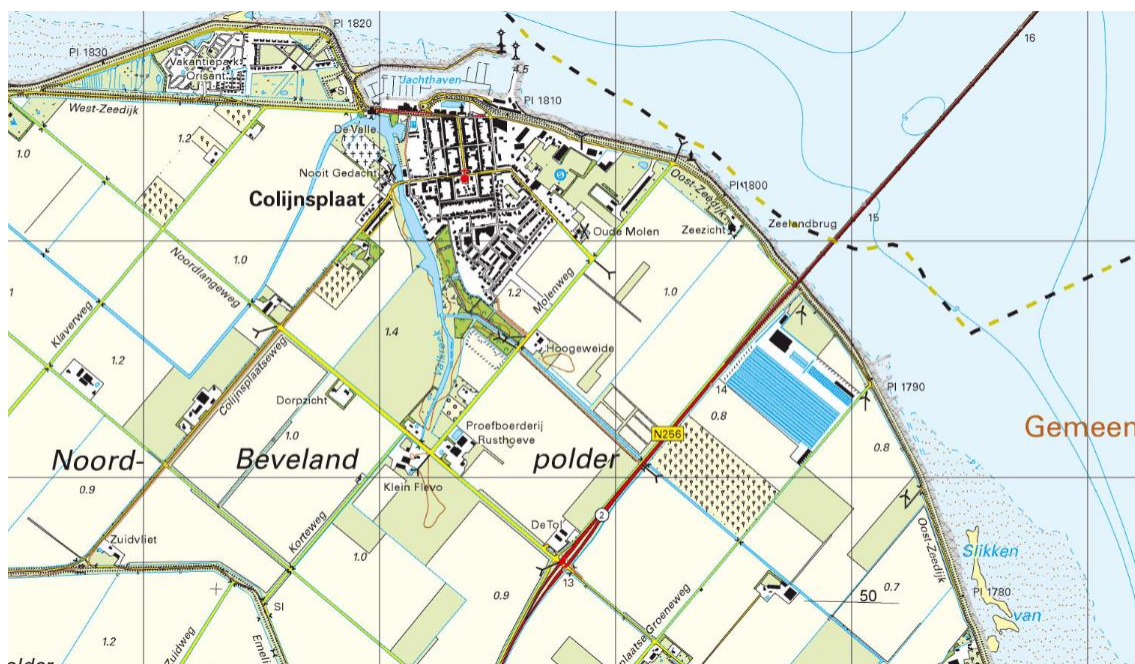
De Valkreek en begeleidende groenstructuren

Het Kleine Faal, later de Valkreek (of in de volksmond de Valle) liep al in de middeleeuwen door de veengebieden en slikken die hier gelegen waren. Hij mondde uit in de Schelde. Het water markeerde de grens tussen het middeleeuwse Noord-Beveland en noordoostelijk daarvan een schorregebied, de Colijnsplaat. Een deel van de Colijnsplaat (het schorregebied) werd met de herontginning van het eiland in 1958 bij het nieuwe Noord-Beveland getrokken.

Door de aanleg van het nieuwe Noord-Beveland (de Oud-Noord-Bevelandpolder) werd de monding van de Valkreek afgesloten van de Oosterschelde. Om te zorgen dat overtollig water uit de polder toch kon worden afgevoerd naar zee, werd een uitwateringsluis aangelegd. Bij eb kan het water naar buiten stromen, sinds 1970 geholpen door een gemaal, eveneens De Valle geheten. In het midden van de 18^{de} eeuw werd de oorspronkelijke uitwateringsluis vervangen door een nieuwe.



Figuur 4.2: Uitsnede uit Nieuwe kaart van de eilanden Zuid en Noord-Bevelandt, 1726. De Valkreek is belangrijk structuurbepalend voor het landschap doordat het in opvallende tegenhanger is van het verder strikt orthogonale polderlandschap. De kreek lijkt ook volledig bepalend voor de oriëntatie van het dorp Colijnsplaat, eveneens geknikt in het landschap gelegen.



Figuur 4.3: De Valkreek in 2021. Het gedeelte direct ten westen van Colijnsplaat is nog nagenoeg intact, verdere uitlopers naar westen, oosten en zuiden zijn onder invloed van normalisatie niet meer in oorspronkelijke vorm herkenbaar.



Figuur 4.4: Luchtfoto van de Valkreek. De historische structuur is alhier goed bewaard gebleven. Deze waterloop wordt begeleid door natuurlijke oevers, wat het aanzicht en de kwaliteit van deze waterloop versterkt.

Het landschap van molenbiotopen

In het plangebied zijn twee traditionele windmolens gelegen: De Nieuwe Molen (of Nooit Gedacht) en de Oude Molen. De Oude Molen staat op een locatie waar in 1598 (bij de stichting van Colijnsplaat) een molen is gebouwd, vermoedelijk een standerdmolen. De huidige molen, een grondzeiler, is later pas (1727) gebouwd op de locatie van de Oude Molen. De naam Oude Molen is pas in zwang geraakt toen de Nieuwe Molen (of Nooit Gedacht) gebouwd werd.



Figuur 4.5: Ligging en begrenzing van de molenbiotopen



Figuur 4.6: Ligging van de Oude Molen in het landschap met vrije windvang in het oosten. Ten westen van de molen belemmert de bebouwing van Colijnsplaat vrije windvang.

De Oude Molen is een grondzeiler bedoeld voor het malen van graan. De molen is maalvaardig. De Oude Molen heeft een karakteristieke ligging met in belangrijke mate vrije windvang richting het oosten. Aan de westzijde belemmeren opgaande begroeiing en bebouwing van Colijnsplaat vrije windvang.

De Nieuwe Molen (of Nooit Gedacht) is in 1864 gebouwd. Op het kadastrale minuutplan uit 1832 komt in de nabijheid van de huidige molen ook al een achtkantige molen voor. Deze molen heeft er vermoedelijk circa 40 jaar gestaan. In het verenigingsblad van de Zeeuwse Molen is enige jaren geleden betoogd dat dit achtkant afkomstig was uit Vlissingen en mogelijk al niet meer in zo'n beste staat verkeerde. In de huidige molen is veel materiaal verwerkt van de voorganger(s). De huidige molen is in het begin van deze eeuw gerestaureerd.



Figuur 4.7: Beeld van de molenbiotoop van de Nieuwe Molen. In alle richtingen zijn overschrijdingen van de molenbiotoopnorm waarneembaar, maar het is in geen van de gevallen een ernstige overschrijding

Beide molenbiotopen zijn gebaat bij zoveel mogelijk vrije windvang. Dat wil zeggen dat binnen een zone van 400 meter vanaf de molen terughoudend omgegaan dient te worden met nieuwe bebouwing of opgaande begroeiing. Op grond van artikel 2.29 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 mag in een zone van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen geen bebouwing of beplanting toegelaten worden die hoger is dan het laagste punt van de verticaal staande wiek. Berekeningen kunnen aantonen of nieuwe bebouwing een verslechtering van de windvang voor de molens oplevert.

Het groen in Colijnsplaat

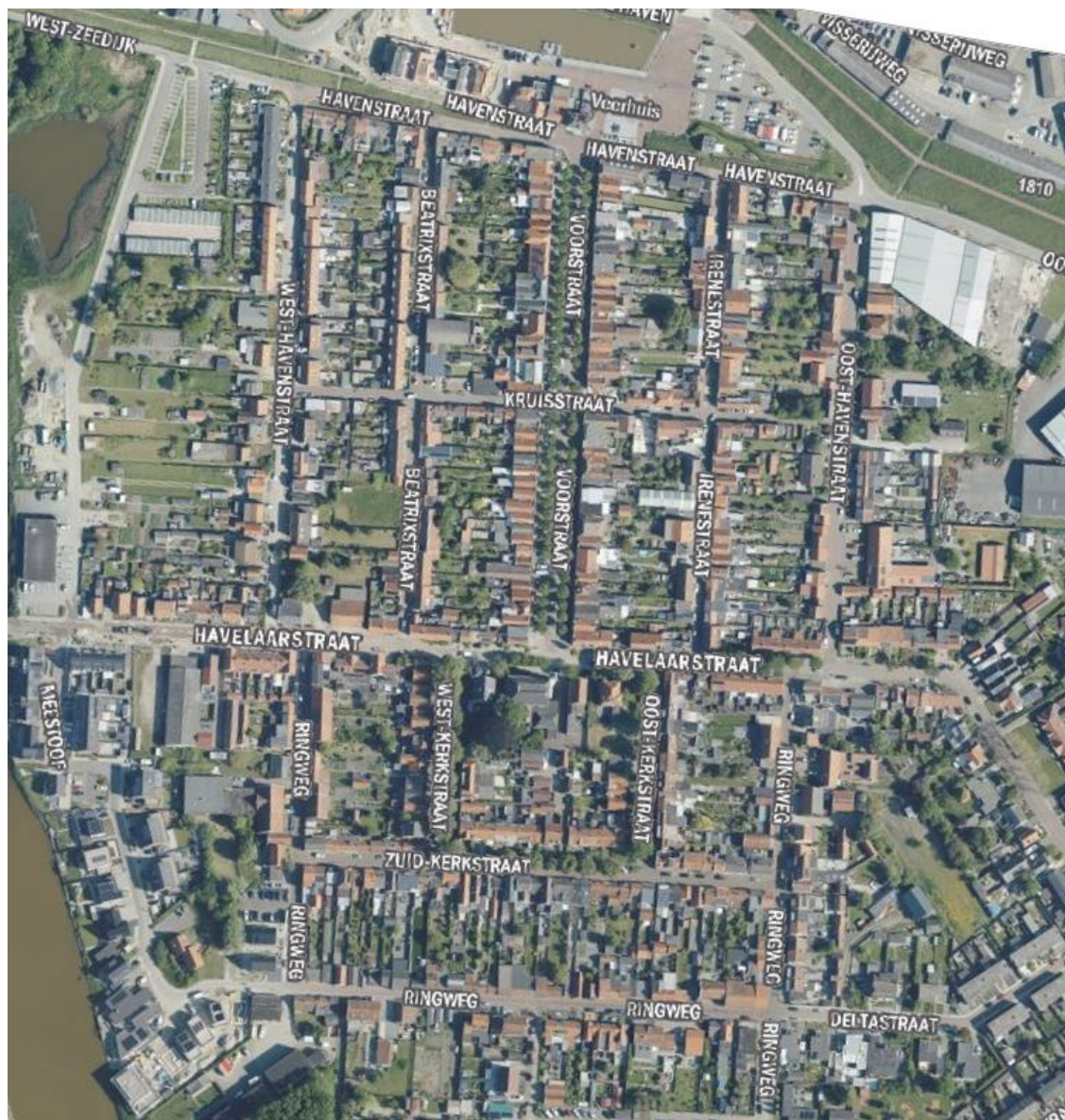
In Colijnsplaat zijn meerdere waardevolle historische groenstructuren aanwezig. Vaak gaat het om in lanen geplante bomen die mede de structuur bepalen van het dorp Colijnsplaat. Enkele van deze zijn monumentaal, bijvoorbeeld de Hollandse lindes in Voorstraat uit 1827 en de Hollandse lindes in de Havelaarstraat. Deze boom- of groenstructuren dateren in de regel uit de periode ná stichting van Colijnsplaat. Zo dateren de bomen uit de Voorstraat bijvoorbeeld uit 1827 en dateren de bomen op de locatie van de voormalige gracht om de begraafplaats uit de jaren '20 van vorige eeuw (zichtbaar op figuur 3.6 en 3.7).

Andere wezenlijke groenstructuren zijn aanwezig nabij de Valkreek. Hoewel deze bijdragen aan een aantrekkelijk landschap en daarmee zonder meer een waarde vertegenwoordigen voor de recreatieve en natuurlijke potenties van de Valkreek, vertegenwoordigen deze op zichzelf geen cultuurhistorische waarde.

4.2 Historisch stedenbouwkundige waarden

Het hoogst gewaardeerd in het dorp Colijnsplaat is de nagenoeg onveranderde opzet en uiterlijk van het dorp Colijnsplaat. Het huidige ruimtelijke karakter van Colijnsplaat wordt voornamelijk bepaald door het rationele stratenplan uit 1598 en de nog ten dele historische bebouwing. Met name spelen de Voorstraat,

met aan het begin de kerkring en aan het einde het voormalige “regthuis”, en de oude dijk in ruimtelijk opzicht een structurerende en beeldbepalende rol. Karakteristiek is de rechthoekige aanleg van het stratenplan met de twaalf perceelsblokken.



Figuur 4.8: Hedendaagse herkenbaarheid van de historische opzet

De Voorstraat staat nagenoeg haaks op de dijk en vormt van oudsher de verbinding tussen de kerk en de haven met het veerhuis. Het historische, orthogonale stratenpatroon is nog volledig intact en is in 1996 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In de loop der jaren is langs twee uitvalswegen, de Colijnsplaatseweg en de Havelaarstraat, lintbebouwing ontstaan. De lintbebouwing ontstond al voor de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. De twee dorpsmolens maken onderdeel uit van deze bebouwingslinten.² In het beschermde dorpsgezicht zijn 19 rijksmonumenten (alle gelegen aan de Voorstraat) aanwezig. Daarnaast is ook de Nieuwe Molen beschermd als rijksmonument, maar buiten het beschermde dorpsgezicht gelegen.

² Het aanwijzingsbesluit tot een beschermd dorpsgezicht (ook bijlage bij het bestemmingsplan bevat een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht)

In de jaren '60-'90 is het dorp uitgebreid in zuidoostelijke richting, met zowel woon- als bedrijfsbebouwing. Dit vormt wat betreft de bebouwingsstructuur en -richting een duidelijk contrast met het oude voorstraatdorp. Aan de westzijde vormt de Valkreek de natuurlijke begrenzing van Colijnsplaat. De Valkreek is één van de kreek die haar natuurlijke loop heeft behouden.



Figuur 4.9: Functionele structuur van Colijnsplaat. Bron: Visie "Rondom Colijnsplaat".

4.3 Aardkundige waarden

De Valkreek vertegenwoordigt als nagenoeg intact gebleven structuur aardkundige waarde. De Provincie Zeeland heeft om die reden in bijlage 12 van haar Omgevingsverordening de Valkreek een beschermde status gegeven (alle NNN-gebieden in de provincie Zeeland hebben deze status gekregen). De aardkundige waarde wordt in de Omgevingsverordening beschermd als historisch geografische waarde. In dit onderzoek volstaat de beschrijving onder 'historische geografie' (paragraaf 4.1) voor de aardkundige waarde van de Valkreek.

5 Planeffect en juridische toets

Het bestemmingsplan voor de bebouwde kom Colijnsplaat is grotendeels conserverend, 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. Dit hoofdstuk voorziet in een effectbeoordeling van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en een beoordeling van de omgang met cultuurhistorische waarden op zichzelf.

5.1 Planeffect

Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in een regime voor het beschermd dorpsgezicht. Los van toetsing aan de Nota Welstandsbeleid 2013 en ander beleid van de gemeente is deze expliciete verankering in het bestemmingsplan een gunstig uitgangspunt (en wordt invulling gegeven aan art. 36 van de Monumentenwet 1988) dat aanleiding geeft tot bescherming van de wezenlijke kenmerken van het voorstraatdorp Colijnsplaat. De gemeente heeft met de specifieke gebiedsaanduiding 'Beschermd dorpsgezicht' in het bestemmingsplan geborgd dat deze gronden tevens bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kern. De gemeente heeft echter geen toetsingskader in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd waarmee bepaald kan worden wanneer er wel of niet sprake is van een aantasting van genoemde waarden. Zo kan op grond van de afwijkingsregels uit het ontwerpbestemmingsplan ruimte geboden om buiten de rooilijn balkons, bordessen en erkers met een oppervlakte tot zes vierkante meter buiten de rooilijn te bouwen. Eveneens bestaat ruimte om op de erven te verdichten, zodanig dat ruimtelijke historische waarden in het geding kunnen komen. Om te voorkomen dat dit effect optreedt heeft de gemeente in haar welstandsbeleid welstandseisen opgenomen die voorkomen dat deze negatieve effecten optreden. Concreet betekent dit dat ongewenste effecten door de afwijkingsregels uit het ontwerpbestemmingsplan in theorie nooit optreden omdat de omgevingsvergunning aanvraag óók altijd dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Binnen het beschermde dorpsgezicht heeft de Voorstraat een status 'zeer waardevol welstandsgebied' en hebben de andere straten van het beschermde dorpsgezicht de status 'bijzonder welstandgebied'. Gegeven die welstandseisen én de bepaling uit het welstandsbeleid dat ook vergunningvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB vergunningplichtig zijn en daardoor ook getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand, heeft de gemeente reeds 'een slot' voorzien op de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht. In de praktijk is dit slot echter lastig uitvoerbaar doordat handhaving strikt opgevolgd dient te worden.

Overige beschermde waarden als rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten kennen hun gebruikelijke beschermingsregimes. Behoud van die cultuurhistorische waarden is geborgd door middel van het daarvoor geldende vergunningentraject. Omgevingsvergunningaanvragen die betrekking hebben op locaties die een dergelijk regime kennen dienen beoordeeld te worden op hun effect op de cultuurhistorische waarde. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het gekijkte instrument.

Locaties met verruiming van de gebruiksmogelijkheden

Woningbouw Valkreek

Deze ontwikkeling bestaat uit de woningbouwontwikkeling van maximaal zes woningen net ten noorden van de supermarkt aan de Havelaarstraat 1. De locatie valt binnen de molenbiotopzone van de Nieuwe Molen. Een gedeelte van deze locatie is gelegen binnen 100 meter van de molen, hetgeen betekent dat bebouwing slechts met een hoogte van 5 meter toelaatbaar (hoogte van de verticale wiek boven het maaiveld) is om de vrije windvang van de molen te garanderen. Slechts indien bij een vergunningaanvraag aangetoond kan worden dat de windvang niet verslechterd wordt kan een vergunning verleend worden voor bebouwing die hoger is dan 5 meter. Gegeven die bepaling is geborgd dat er geen negatieve effecten voor de vrije windvang ontstaan.

De Valkreek zelf is één van de structuren die de provincie wegens haar cultuurhistorische waarde (op grond van bijlage 12 van haar Omgevingsverordening) beschermt. Dat wil zeggen dat in een

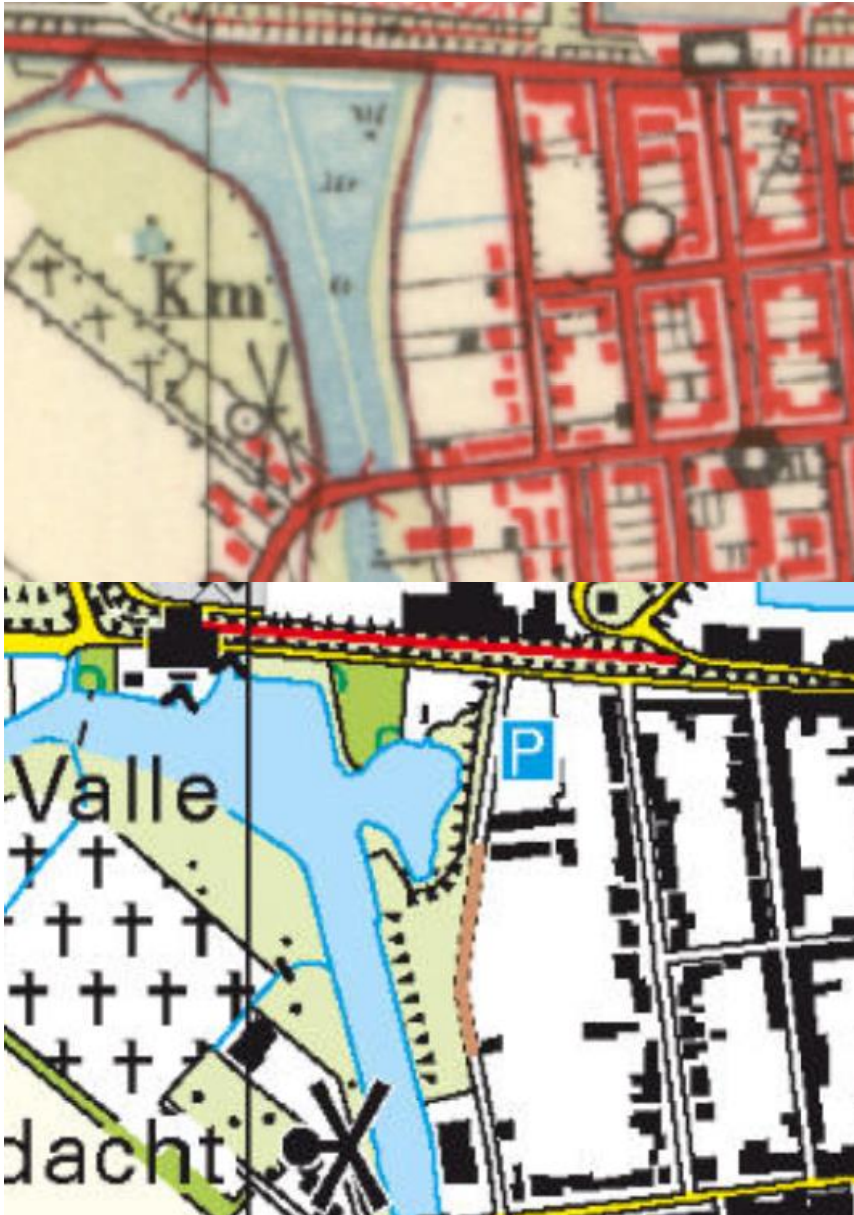
bestemmingsplan geen bestemmingen mogen worden aangewezen die de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden significant aantast (art. 2.28 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018). De locatie van woningbouw is direct naast deze structuur gelegen.



Figuur 5.1: Reikwijdte van het provinciale beschermingsregime in groen (bron: Provinciale Omgevingsverordening 2018)

De woningbouw is in het kader van de visie “Rondom Colijnsplaat” afgewogen in relatie tot de Valkreek. Juridisch gezien geniet de locatie geen bescherming vanuit erfgoedperspectief. Daardoor maakt het bestemmingsplan in die zin geen bestemmingen mogelijk die beschermde waarden aantasten. Wel gaat woningbouw alhier gepaard met een verandering van de overgang van de Valkreek naar het dorp en vice versa. Waar het erfgoedperspectief uit zou gaan van een zo natuurlijk mogelijke overgang van de historische kreek naar het polderlandschap in het oosten en het dorp Colijnsplaat in het westen, leidt de toekomstige situatie tot een scherper contrast tussen de historische natuurlijke structuur en moderne woningbouwontwikkelingen. Van een wezenlijk effect op aardkundige waarden is geen sprake: het bodemarchief van de oevers vertelt nauwelijks iets over de oorspronkelijke loop van de Valkreek. Dat wordt ondersteund door historisch kaartmateriaal (figuur 5.2). Bovendien heeft een getijdenkreek vaak een brede, laaggelegen oeverzone. Dat is in de huidige situatie niet herkenbaar aanwezig.

In de huidige situatie ligt het terrein braak, en in het bestemmingsplan Colijnsplaat 2008 had het perceel een agrarische bestemming. Die bestemming droeg niet wezenlijk bij aan de historische waarde van de Valkreek, maar ging wel uit van een open zicht op de Valkreek. Die relatie tussen de kreek en de omliggende gebieden verval.



Figuur 5.2: De Valkreek rond 1950 (boven) en in de huidige situatie (onder). De voorziene locatie was in het verleden onderdeel van de waterstructuur maar is na verloop van tijd opgehoogd.



Figuur 5.3: Locatie woningbouwontwikkeling aan de Valkreek. Het gebied levert met de huidige verschijningsvorm geen bijdrage aan de historische waarde van de Valkreek

Park Weide Vallei

Aan de noordkant van de Valkreek is een park voorzien met speelweide. Enerzijds geeft deze mogelijkheid invulling aan grotere potenties om de Valkreek beleefbaar te maken bij de bewoners van Colijnsplaat en daarmee een prominentere rol te nemen in het vertellen van het geschiedverhaal van de waardevolle structuur en de nog waardevollere kern. Anderzijds dient voorkomen te worden dat de Valkreek verder aan herkenbaarheid inboet. Voorstelbaar is om bij vergunningverlening te toetsen op behoud van cultuurhistorische waarden door bijvoorbeeld behoud van het verloop van de oever. Het bestemmingsplan noch andere regimes voorzien in het voorkomen van dit effect.

Volkstuinen aan de W.J. Klein Wassinkstraat

De transformatie van de volkstuinen aan de W.J. Klein Wassinkstraat naar een woonfunctie was onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Dit voornemen wordt echter geschrapt uit het vast te stellen bestemmingsplan en derhalve en dit onderzoek niet beoordeeld. De volkstuinen representeren overigens geen cultuurhistorische waarde.



Figuur 5.4: Woningbouwlocatie volkstuinen W.J. Klein-Wassinkstraat

Oost Havenstraat 22

De voormalige kerk aan de Oost Havenstraat 22 heeft zijn oorspronkelijke functie verloren. Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden om een passend hergebruik te ondersteunen. De gronden zijn ook in het vigerend bestemmingsplan reeds bestemd als Wonen. Deze mogelijkheid blijft bestaan en wordt uitgebreid met gemengde functies. Deze uitbreiding van functies leidt niet tot een verandering in geboden mogelijkheden voor het veranderen van de uiterlijke verschijningsvorm. Effecten kunnen daardoor redelijkerwijs uitgesloten worden (en het voorkomen van effecten is geborgd middels het regime uit de Erfgoedwet wegens de ligging binnen het beschermde dorpsgezicht en de daaraan gekoppelde gebiedsaanduiding).

West Havenstraat 9a

Aan de West Havenstraat 9a zal een schuur omgevormd worden naar een woning. De schuur is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Het voorkomen van negatieve effecten is geborgd middels de opgenomen gebiedsaanduiding.

Rozenstraat 24-26

Tussen Rozenstraat 24 en Rozenstraat 26 is fysiek ruimte beschikbaar voor een extra woning. Momenteel worden de gronden gebruikt als tuin bij huisnummer 26. De ruimte is gelegen in de molenbiotoop van de Oude Molen. Het bestemmingsplan voorziet in een regime om te voorkomen dat negatieve effecten op de vrije windvang van de molen optreden.

Havelaarstraat 4

Ter plaatse van In- en Verkoopshal De Volharding wordt de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van maximaal zeven nieuwe woningen. De hal is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Het voorkomen van negatieve effecten is geborgd middels de opgenomen gebiedsaanduiding. De huidige kwaliteit van de hal is laag, dus een verbetering ligt voor de hand.

De hal is eveneens gelegen binnen de molenbiotoop van de Nieuwe Molen. Het bestemmingsplan voorziet in een regime om te voorkomen dat negatieve effecten op de vrije windvang van de molen optreden.

Kruisstraat 5

Aan de Kruisstraat 5 stond een afgebrand pand. Om de herontwikkeling van dit pand mogelijk te maken, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om op het kavel vier wooneenheden te realiseren. De bouw van deze vier wooneenheden is reeds vergund. Het pand is gelegen binnen het bijzondere welstandsregime en het beschermde dorpsgezicht. Het bestemmingsplan voorziet in een beschermingsregime dat voorkomt dat de bouw van vier woningen negatieve effecten heeft op het monumentale belang van het beschermde dorpsgezicht. Ook de aanwezigheid van meerdere rijksmonumenten dient betrokken te worden bij een Omgevingsvergunningaanvraag.

Havenstraat 30

Aan de Havenstraat 30 wordt de mogelijkheid geboden om in het bestaande bouwvlak twee wooneenheden te realiseren op een kavel dat nu braak ligt. Het terrein is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Het voorkomen van negatieve effecten is geborgd middels de opgenomen gebiedsaanduiding.

Oost Havenstraat 5a

Aan dit perceel wordt met een aanduiding het gebruik als fietsenwinkel en -makerij geregeld. Voor de verschijningsvorm heeft dit geen negatieve effecten. Daar waar dat wel speelt wordt de ligging binnen het beschermde dorpsgezicht betrokken bij een omgevingsvergunningaanvraag.

5.2 Juridische toets

Relevant voor de mogelijkheden van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Colijnsplaat zijn de volgende zaken:

- Erfgoedwet/Monumentenwet 1988: verplicht tot het beschermen van het beschermde dorpsgezicht Colijnsplaat
- Omgevingsverordening Zeeland 2018: verplicht tot het beschermen van de Valkreek en beide molenbiotopen
- Besluit ruimtelijke ordening: verplicht tot het meewegen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan.

Erfgoedwet

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding verzorgt het voorkomen van negatieve effecten op het beschermde dorpsgezicht. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Erfgoedwet.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De omgevingsverordening verplicht ertoe dat geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld worden die het mogelijk maken dat landschappelijke en cultuurhistorische waarden significant worden aangetast. Voor de Valkreek is een enkelbestemming 'Natuur' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan waarbinnen geen bouwmogelijkheden bestaan. Deze bestemming voorkomt bestemmingen die de landschappelijke en cultuurhistorische schaden.

De verplichting tot het beschermen van molenbiotopen is conform de omgevingsverordeningen in het bestemmingsplan verankerd.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro verplicht tot het meewegen van cultuurhistorische waarden. Dat is met behulp het onderzoek dat opgenomen was in het ontwerpbestemmingsplan, deze notitie en de opgenomen bestemmingen met bijbehorende regels gedaan.

6 Conclusie en aanbeveling

Niet uitgesloten is dat er binnen het beschermingsregime van het beschermde dorpsgezicht negatieve effecten op kunnen treden. Het ontwerpbestemmingsplan laat in sommige opzichten ruimte om zonder concreet toetsingskader te verdichten binnen bestaande bebouwingsstructuren, van rooilijnen af te wijken of hoger te bouwen dan omliggende bebouwing. Daarnaast hebben de projecten rondom de Valkreek specifieke aandacht nodig. De volgende aanbevelingen kunnen gedaan worden om het erfgoedbelang meer volwaardig mee te nemen in het bestemmingsplan:

Voorzie in een toetsingskader voor wijzigingen binnen het beschermde dorpsgezicht

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een beschermingsregime dat aanleiding geeft tot bescherming van behoud, herstel en versterking van het karakter van de historische kern die tot uitdrukking komt in het ter plaatse aanwezige stratenpatroon en de voorgevellijn. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat duidelijke toetsingscriteria voor vergunningaanvragen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter niet in de verplichting tot het verwerven van een positief advies van de monumentencommissie bij omgevingsvergunningaanvragen. Het opnemen van deze verplichting draagt bij aan het zekerstellen van de monumentale kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht en geldt om die reden vanuit erfgoedperspectief als belangrijke aanbeveling. De verplichting vanuit de Omgevingswet tot het instellen van een geïntegreerde commissie Ruimtelijke Kwaliteit (waarin de welstandscommissie en monumentencommissie samengevoegd worden) kan een goede rol spelen in de bescherming van het unieke karakter van het beschermde dorpsgezicht.

Stel randvoorwaarden bij ontwikkelingen rondom de Valkreek

De Valkreek zelf is beschermd op grond van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Die bescherming is geregeld met een enkelbestemming 'Natuur' in zowel het ontwerpbestemmingsplan als het vast te stellen bestemmingsplan. De locaties waar ontwikkelingen voorzien zijn, liggen niet in die bestemming, maar kunnen alsnog negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarde van de Valkreek. Het is raadzaam om bij ontwikkelingen in de nabijheid van de Valkreek de in de Visie "Rondom Colijnsplaat" gewenste kwaliteitsverbetering af te dwingen met een regime in het bestemmingsplan of het welstandsbeleid. Ook hier kan een adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit een cruciale rol spelen.

De kwaliteitsverbetering door bescherming in het bestemmingsplan kan vormkrijgen door in het bestemmingsplan enkele specifieke bepalingen op te nemen:

1. Op de oeverzone met de bestemming 'Natuur' wordt een voorwaardelijke verplichting gelegd die enkele randvoorwaarden stelt aan de ontwikkeling van woningbouw. Zo kan voor de drie meter brede oeverzone met de bestemming 'Natuur' aangegeven worden dat deze natuurvriendelijk dient te worden ingericht (gevarieerde natuurlijke begroeiing, geen erfafscheidingen, geen terrassen, geen verlichting). In aanvulling op het voorgaande kan in de regels van de bestemming 'Woongebied – 1' een koppeling worden gelegd met deze voorwaardelijke verplichting.
2. Voor de gronden met de bestemming 'Woongebied 1' kan worden aangegeven dat deze mede zijn bestemd voor het behoud van landschappelijke waarden, waarbij toetsing van het bouwplan door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt voorgeschreven. Hiermee wordt aanvullend geborgd dat het landschappelijk belang mee wordt gewogen bij de beoordeling van een aangevraagde omgevingsvergunning. Eventueel kan bepaald worden dat ontwikkelingen in dit bestemmingsvlak slechts toelaatbaar zijn als er geen sprake is van onevenredig negatieve effecten op de landschappelijke waarde van de Valkreek.

Een andere mogelijkheid is borging in de welstandnota. De meer zuidelijk gelegen ontwikkeling heeft op deze manier een beschermingsregime gekregen. In de welstandnota kunnen gebiedsgerichte welstandcriteria opgenomen worden.

memonummer:

betreft: Aanvullend cultuurhistorisch onderzoek bestemmingsplan bebouwde kom Colijnsplaat



Afsluitend

Geadviseerd wordt het bovenstaande te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan teneinde de bescherming van cultuurhistorische waarden te borgen op een manier die verder gaat dan die in het ontwerpbestemmingsplan.