

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008"

NB 4022

26 juni 2008

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland bij besluit van
26 juni 2008

, voorzitter

, griffier

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008" in de gemeente Noord-Beveland

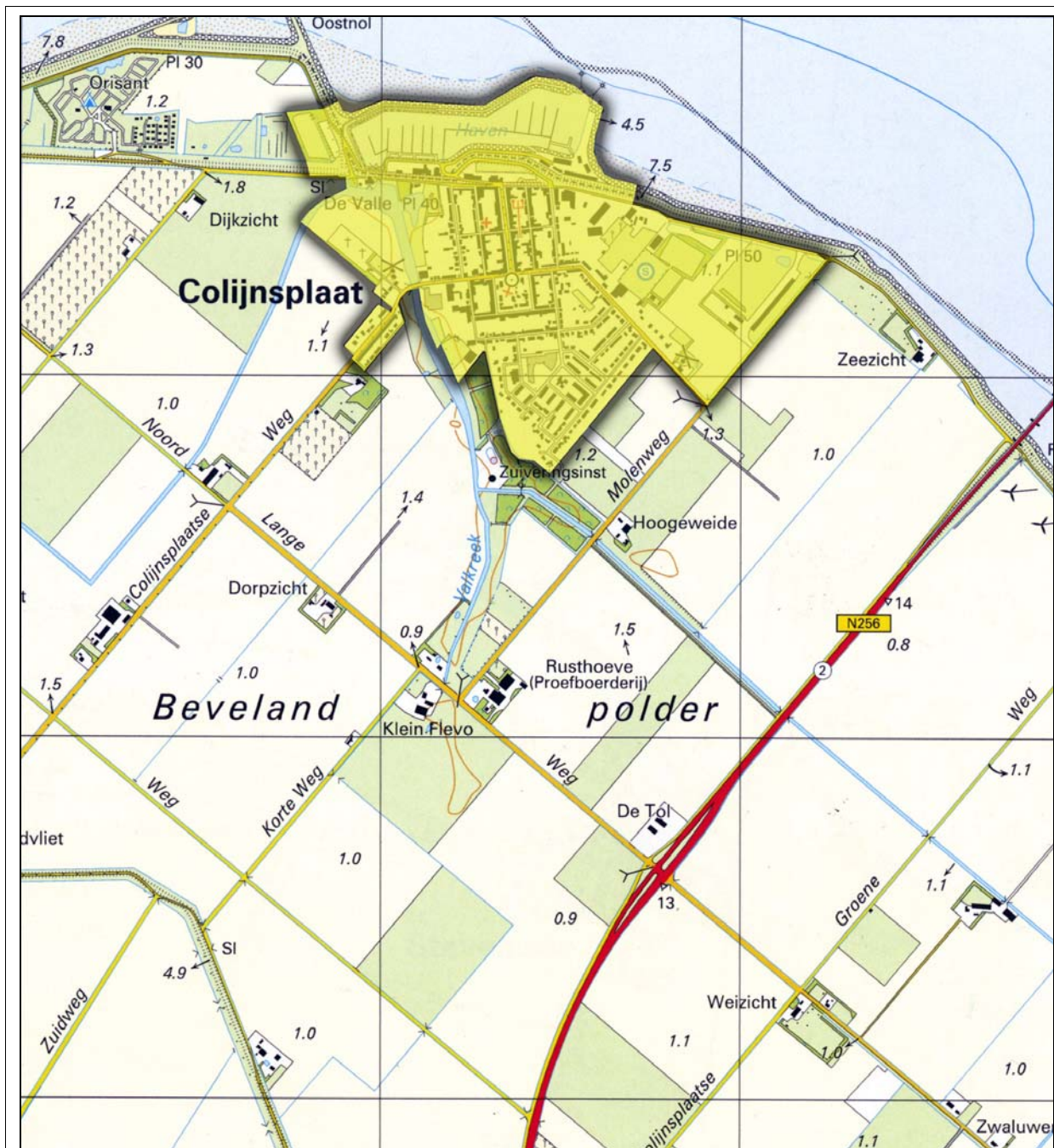
INHOUD

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	7
2.	Beleidskaders	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Regionaal beleid	16
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.5	Toetsing beleidskaders	26
2.6	Conclusie	27
3.	Inventarisatie en analyse	29
3.1	Historie	29
3.2	Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur	31
3.3	Functionele opbouw	35
3.4	Planologische aandachtspunten	41
3.5	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen	45
4.	Visie op het plangebied	47
4.1	Uitgangspunten	47
4.2	Deelgebieden	47
4.2	Streefbeelden deelgebieden	49
4.2.1	Streefbeeld beschermd dorpsgezicht	49
4.2.2	Streefbeeld Havelaarstraat en westelijke dorpsentree	51
4.2.3	Streefbeeld planmatige uitbreidingen	56
4.2.4	Streefbeeld haven en bedrijventerrein Oostzeedijk	58
4.3	Streefbeelden functies	59
4.3.1	Streefbeeld bedrijvigheid/voorzieningen	59
4.3.2	Streefbeeld groenstructuur	60
4.3.3	Streefbeeld wonen	60
4.3.4	Streefbeeld verkeer	60
4.4	Beeldkwaliteit	61
5.	Milieu en duurzaamheid	65
5.1	Geluidhinder	65
5.2	Milieuhinder	65
5.3	Bufferzone agrarisch gebied	66
5.4	Bodemverontreiniging	67
5.5	Archeologie	67
5.6	Molenbeschermingszone	68
5.7	Duurzaam stedelijk waterbeheer	69
5.7.1	De beleidskaders	69
5.7.2	Beschrijving van het huidige en toekomstige watersysteem	72
5.7.3	Watermaatregelen	75
5.8	Luchtkwaliteit	77
5.9	Externe veiligheid	78

6.	Juridische vormgeving	81
6.1	Planvorm	81
6.2	Toelichting op de bestemmingen	81
7.	Handhaving	87
8.	Economische uitvoerbaarheid	89
9.	Maatschappelijke toetsing en overleg	91
9.1	Maatschappelijke toetsing	91
9.2	Overleg	91

BIJLAGEN:

1. Wateradvies Waterschap Zeeuwse Eilanden;
2. Antwoordnotitie inspraak en vooroverleg.



Figuur 1 Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding opstellen plan

Per 1 januari 1995 vormen de voormalige gemeenten Kortgene en Wissenkerke de nieuwe gemeente Noord-Beveland. De zes woonkernen Kamperland, Kortgene, Wissenkerke, Colijnsplaat, Geersdijk en Kats kunnen worden getypeerd als plattelandskernen, die onderling verschillen qua karakter en omvang.

Met de op 26 oktober 2000 vastgestelde Structuurvisie Noord-Beveland is de basis gelegd voor het toekomstige ruimtelijk beleid voor de gemeente als geheel en de zes kernen afzonderlijk. Het versterken van het specifieke karakter van de afzonderlijke kernen en daarmee het behoud van de eigen identiteit is een belangrijk uitgangspunt voor het toekomstig te voeren ruimtelijk beleid van de gemeente.

Het gemeentebestuur van Noord-Beveland heeft besloten om de (verouderde) bestemmingsplannen voor de zes woonkernen te actualiseren. Hiermee wordt het aantal bestemmingsplannen van de gemeente gereduceerd en ontstaat er, door middel van een gestandaardiseerde bestemmingsplansystematiek, een heldere en eenduidige opzet van bestemmingsplannen. Wanneer er sprake is van verouderde bestemmingsplannen, kan aan allerlei bouwinitiatieven die in strijd zijn met het bestemmingsplan uitsluitend medewerking worden verleend via tijdrovende planologische procedures.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Colijnsplaat. In figuur 1 is het plangebied weergegeven en in figuur 3 de straatnamenkaart.

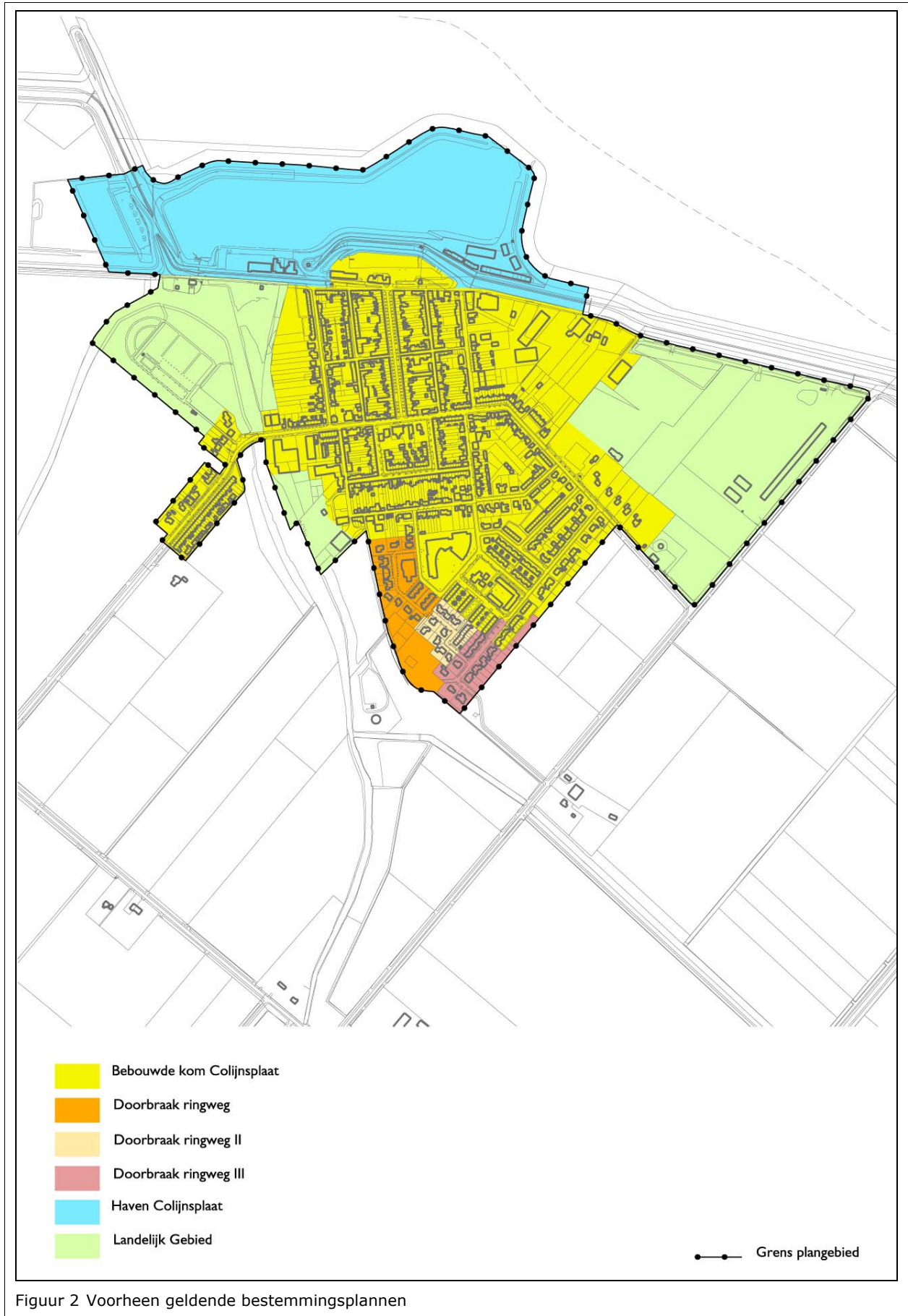
Voorheen geldende bestemmingsplannen

Tot het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan, golden de volgende bestemmingsplannen (zie figuur 2):

- "Colijnsplaat, 1e herziening" (1971)
- "Colijnsplaat, 2e herziening" gedeelte Havelaarstraat (1977)
- "Colijnsplaat, gedeelte doorbraak Ringweg" (1978)
- "Haven Colijnsplaat" (1981)
- "Bebouwde kom Colijnsplaat" (1985)
- "Colijnsplaat, gedeelte doorbraak Ringweg II" (1991)
- "Colijnsplaat, gedeelte doorbraak Ringweg III" (1997)
- "Landelijk gebied" (1999)
- "Landelijk gebied" 1e herziening (2004)

tussen haakjes het jaar van goedkeuring door Gedeputeerde Staten

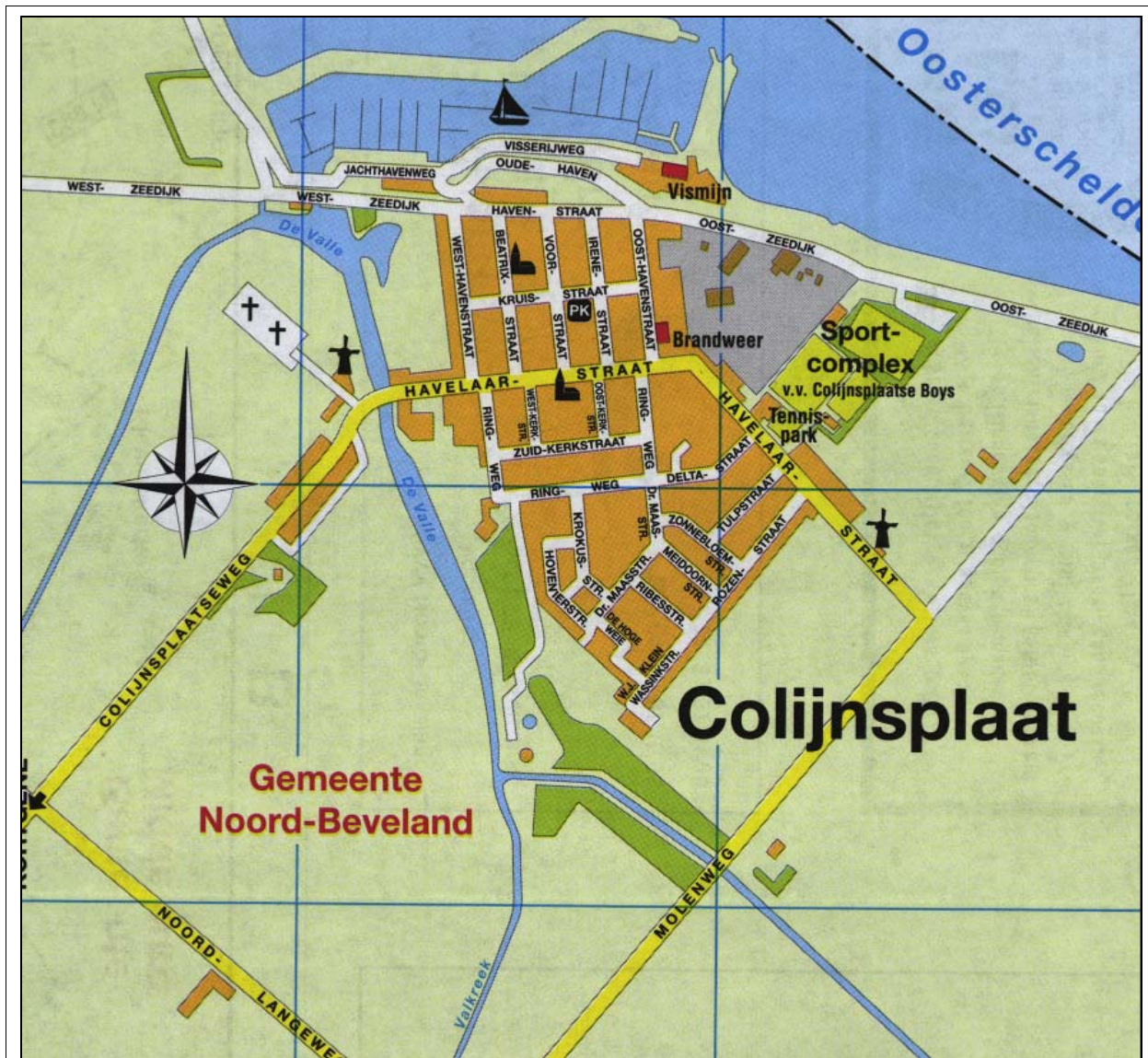
In afwijking van deze bestemmingsplannen heeft het gemeentebestuur in de loop der tijd diverse bebouwings- en gebruikswijzigingen toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan formaliseert deze vrijstellingen en wijzigingen. Daarnaast zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren enigszins gewijzigd. Verder vragen actuele ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling.



Figuur 2 Voorheen geldende bestemmingsplannen

1.2 Opzet

Met de visie op het plangebied in hoofdstuk 4 geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van de beleidsmogelijkheden, voor Colijnsplaat wenselijk acht. Om een visie te kunnen formuleren en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van de voorschriften van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en het vooroverleg aan de orde.



Figuur 3 Straatnamenkaart

2. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk komen het bestaande en voorgenomen rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en de (ruimtelijke) plannen die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling van de kern Colijnsplaat, aan de orde.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling"

De Nota Ruimte, in werking getreden d.d. 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden alsmede de borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

De rijksoverheid streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht, al dan niet volledig, gebruik te maken van deze mogelijkheid. Afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en samenwerkende gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Vooruitlopend op mogelijke versterking van de primaire waterkeringen wordt in principe geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegestaan in een zone van 100 meter binnendijks en een zone van 175 meter buitendijks.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees initiatief voor een netwerk ter behoud van natuur. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn 1979 en de Habitatrichtlijn 1992. Deze richtlijnen zijn in Nederland in 2005 geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

De buitendijkse zone van de Oosterschelde is aangewezen als Staats- en Beschermd Natuurmonument en Nationaal Park.

Vogelrichtlijn

De Oosterschelde is aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. De beschermende status heeft tot doel het voortbestaan van honderden vogelsoorten in Europa te verzekeren. De Vogelrichtlijn richt zich ook op de bescherming van watergebieden van internationale betekenis. Een groot aantal beschermingszones is om die reden tevens aangemerkt als Watergebied van internationale betekenis. Doel is deze watergebieden of Wetlands wereldwijd te beschermen tegen vernietiging en verlies van natuurwaarden.

In de aangewezen zones zijn thans diverse bestaande functies aanwezig, zoals recreatie, militaire terreinen, visserij, infrastructuur en agrarische gebruiksvormen. Voor deze functies geldt dat het huidige gebruik geen beletsel is voor de in het gebied aanwezige vogelkundige waarden. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden die significante nadelige effecten hebben op de te beschermen vogelkundige waarden dienen er passende maatregelen genomen te worden om deze effecten weg te nemen.

Habitatrichtlijn/Flora en Faunawet/Natuurbeschermingswet

In mei 1992 is de Europese Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom, ofwel het behoud van biodiversiteit, is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en Faunawet uit april 2002 en de Natuurbeschermingswet van 1 oktober 2005.

De Flora- en Faunawet bepaalt in artikel 2 onder meer dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of hun voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen. In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn.

De Minister van LNV kan conform artikel 75 ontheffing verlenen van de opgenomen verboden mits:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;

- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook al is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing of vrijstelling kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse diersoort dit conform artikel 2 Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en Stb. 525.

Zoals uit het voorgaande blijkt is het van belang om bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Wet stedelijke vernieuwing

De Wet stedelijke vernieuwing vormt een instrument om tot een meer samenhangend en integraal beleid voor stedelijke vernieuwing te komen. Deze doelstelling komt voort uit het feit dat het bestaand stedelijk gebied steeds minder aantrekkelijk wordt ten opzichte van het landelijk gebied en nieuwe stedelijke gebieden. De concentratie op de stads- en dorpsvernieuwing is verschoven naar de aandacht voor de vernieuwing van het stedelijk gebied als geheel. Dit beleid sluit aan bij de toegenomen aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Door bovengenoemde wet wordt een aantal subsidies van het Ministerie van VROM voor ingrepen in de fysieke leefomgeving gebundeld. Om voor deze subsidies in aanmerking te komen dienen gemeenten beleidsmatig onderbouwde, integrale ontwikkelingsprogramma's op te stellen.

Aanwijzing Beschermd dorpsgezicht

In 1987 is de historisch ruimtelijke structuur van Colijnsplaat aangewezen als beschermd dorpsgezicht ingevolge artikel 20 van de Monumentenwet. Sinds de eerste Monumentenwet van 1961 is voor de bewindspersonen van VROM en OCenW de mogelijkheid geopend het bijzonder historische karakter van een gebied aan te wijzen als beschermd gezicht. Het historische karakter bestaat doorgaans uit een samenspel van de stedenbouwkundige structuur, het aanzien van de bebouwing en de wijze waarop grond en gebouwen worden benut. Doel van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. Dit gebeurt door middel van een bestemmingsplan. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor de ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

De gezichtsbescherming is gericht op de stedenbouwkundige karakteristiek en het veiligstellen van het toekomstig functioneren daarvan. De ruimtelijke en historische karakteristieken, die in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit staan vermeld, worden daarin als een integraal onderdeel opgenomen en samen met andere belangen afgewogen. Daarmee kan worden bereikt dat de hoofdstructuur van het gebied in stand blijft, de functionele ontwikkeling in hoofdlijn blijft aansluiten op de historische ontwikkeling en veranderingen aan gebouwen of ruimtelijke inrichting aan de historische karakteristieken worden getoetst. Om die reden is binnen een beschermd gezicht voor alle bouwwerken een vergunning vereist, dus ook voor bijvoorbeeld een dakkapel of carport, die buiten beschermde gezichten vergunningvrij zijn. Ook dient voor elke voorgenomen sloop een vergunning te worden aangevraagd.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van de drie belangrijke bestaande beleidsplannen het Streekplan 1997, Samen slim met water 2000 en Groen licht 2000.

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

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

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

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

- **Gewenste ontwikkeling:** De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- **Locatiekeuze:** De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
- **Vormgeving:** Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.

Om de beeldkwaliteit van Zeeland te behouden en waar mogelijk te versterken gelden voor hoogbouw maximale bouwhoogtes. Gebouwen tot een hoogte van 15 meter zijn toegestaan in overige kernen waaronder Kamperland. Wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een bouwwerk niet zal leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de steden-

bouwkundige karakteristieken van de omgeving kan van de aangegeven hoogtes worden afgeweken.

- Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- Wettelijk eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Wonen

Onderdeel van het Omgevingsplan is ook de Woonvisie zoals die in 2004 was vastgesteld. Centraal in de Woonvisie staat de wens om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument. Door middel van een nieuwe werkwijze wordt ruimte gecreëerd om hieraan zoveel mogelijk tegemoet te komen. De volgende uitgangspunten uit de Woonvisie zijn in het Omgevingsplan opgenomen:

- er wordt een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen gehanteerd. Deze vaste verhouding heeft betrekking op de groei van de woningvoorraad. De verhouding tussen stedelijke zones, dragende kernen en overige kernen voor de hele provincie bedraagt 50-20-30. Per regio is de vaste verhouding nader uitgewerkt. Voor De Bevelanden, waar Noord-Beveland deel van uitmaakt, is de verhouding voor de stedelijke ontwikkelingszone en overige kernen 70-30;
- de prioriteitsvolgorde herstructurering, inbreiding en vervolgens uitbreiding blijft van toepassing, maar zal voortaan worden geïmplementeerd door een vaste verhouding 50-50 te hanteren tussen inbreiding en uitbreiding. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden;
- gemeenten bepalen in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma;
- het wordt mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen;
- de mogelijkheid om op basis van een structuurvisie het regionale programma te verruimen, komt te vervallen. Per knelpuntsituatie zal bezien moeten worden of ten behoeve van het project kan worden afgeweken van de reguliere woningbouwplanning en beleidsdoelen;
- unieke projecten moeten binnen de woningbouwplanning passen en zullen dus niet langer als een aparte categorie behandeld worden.

Bevolkingsgroei

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

Colijnsplaat is aangeduid als een woonkern. Voor de regio De Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin Colijnsplaat valt, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden. Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie middels inbreiding, dus binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied, te realiseren. Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie, het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen. Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

In het Omgevingsplan worden bebouwingscontouren uit het Zeeuwse kustbeleidsplan 2004 overgenomen. Deze bebouwingscontouren worden aangegeven voor kernen en bebouwingsconcentraties langs de Noordzee, De Ooster- en Westerschelde en binnenslands waar primaire waterkeringen liggen. De exacte loop van deze contouren is vastgelegd in de Keur van het waterschap. Deze contouren hebben tot doel de toekomstige bouwactiviteiten te reguleren.

Nota Archeologie 2006-2012

In de ruimtelijke beleidsplannen is sinds 1997 archeologie opgenomen als onderdeel van het toetsingskader. De laatste jaren is dan ook voornamelijk ingezet op de planologische bescherming of de bescherming bij directe bedreiging van het archeologisch erfgoed. Met deze nota wil de Provincie ook meer de nadruk leggen op de indirecte bescherming, het beheer en de ontsluiting van het archeologisch erfgoed.

In de nota wordt gesteld dat het uitgangspunt is dat archeologische waarden zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces worden meegewogen. In de nota is behoud van bekende archeologische waarden in de bodem ofwel in situ het uitgangspunt.

Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) geldt in principe altijd behoud in situ. Bij dynamische historische stads- en dorpskernen is dat niet altijd mogelijk. Behoud in situ is vaak ook te realiseren door planinpassing, planaanpassing of technische maatregelen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde conform IKAW, ZAA en ARCHIS is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief of uit het nationaal informatiesysteem (ARCHIS).

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien:

- aangetoond is dat geen archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen, zowel horizontaal als verticaal, als het oorspronkelijke bouwwerk.

Gemeenten, met een vastgesteld archeologiebeleid, kunnen op basis van inhoudelijk beargumenteerde keuzes van deze regelgeving inzake gebieden met een verwachtingswaarde afwijken. Dit geldt ook voor de kernen van hoge archeologische waarden.

Het college van Gedeputeerde Staten behoudt echter bij toetsing zijn eigen afwegingsvrijheid, maar zal deze enkel aanwenden indien het behoud van waardevol archeologisch erfgoed wordt bedreigd.

Zeeuws Kustbeleidsplan 2004 "Bescherming tegen overstromingen in Zeeland".

Het Zeeuws Kustbeleidsplan 2004 gaat over het grensgebied tussen zee en land langs de Noordzee, de Oosterschelde en de Westerschelde. Centraal staan de zorg voor de waterkeringen en de bescherming die deze bieden tegen overstromingen. Het plan geeft aan op welke manier het rijksbeleid voor de kust uitwerkt in Zeeland en hoe het kustbeleid samenhangt met andere activiteiten in de kustzone. Het plan heeft geen formele status. Het plan is uitgewerkt in een integraal afwegingskader met daarin de thema's duurzame veiligheid, medegebruik van waterkeringen, en de kustlijn- en oeverzorg.

Medegebruik van waterkeringen neemt toe en is, voor zover de veiligheid van het achterland gewaarborgd blijft, in principe goed mogelijk. Ook bebouwing van de waterkeringszone is een vorm van medegebruik, waarbij het provinciale contourenbeleid als uitgangspunt wordt gehanteerd. In dit contourenbeleid zijn contouren om bestaande bebouwingsconcentraties gelegd om toekomstige bouwactiviteiten te reguleren.

Nieuwe bebouwing in de waterkeringszone is ongewenst waar dit negatieve effecten heeft op de veiligheid. In Zeeland vormen de contouren een goed instrument om de groei van bebouwing op of vlak achter waterkeringen op een verantwoorde manier te reguleren. Voor nieuwe bebouwing moet ruimte worden gezocht binnen de contouren die om bestaande bebouwingsconcentraties zijn gelegd, via inbreiding, herbouw of meervoudig ruimtegebruik. Indien dit niet mogelijk is moet de nieuwbouw uitwijken naar een locatie buiten de waterkeringszone. Het contourenbeleid is van toepassing op nieuwbouw. Verbouw en aanbouw krijgen zowel binnen als buiten de contouren een vergunning. De gemeenten mogen daarnaast terreinen met vakantiewoningen die direct grenzen aan aaneengesloten bebouwing binnen de contour opnemen.

Beleidsplan Oosterschelde 1995

In het beleidsplan Oosterschelde 1995 staan de doelstellingen geformuleerd met betrekking tot veiligheid voor de bevolking, natuur, visserij, recreatie en scheepvaart. De hoofddoelstelling van het beleidsplan is het behoud en zo mogelijk versterken van de aanwezige natuurlijke waarden, met inachtneming van de basisvoorwaarden voor een goed maatschappelijk functioneren van het gebied, waaronder met name visserij wordt begrepen. De belangrijkste beleidspunten die hieruit volgen is het handhaving van de waterkwaliteit en geschiktheid voor de visserij, het behoud van de natuurwaarde en het schorareaal en het reguleren van het gebruik door de beroepsscheepvaart. Daarnaast is aangegeven dat recreatievoorzieningen naar aard, omvang en ligging dienen aan te sluiten bij het karakter van de Oosterschelde.

De natuurwaarde is derhalve bepalend voor de aard, omvang en situering van andere functies in en rond de Oosterschelde. Het intergetijde gebied, de schorren en de binnendijkse gebieden dienen in stand gehouden te worden en de noodzakelijke rust moet bewaard worden door naleving van de toegankelijkheidsbepalingen. Natuurontwikkeling binnendijks zal nadrukkelijk worden bevorderd. Met betrekking tot recreatie ligt de nadruk op recreatief medegebruik en natuurrecreatie, inspelend op de

hoogwaardige kwaliteit van het gebied. Recreatieve potenties kunnen slechts worden benut indien dit geen overwegende bezwaren voor de natuurfunctie en de visserijfunctie oplevert. Indien nieuwe activiteiten een mogelijk negatief effect heeft op het ecosysteem wordt het voorzorgprincipe toegepast. Dit houdt in dat, wanneer na onderzoek blijkt dat er twijfel is omtrent het achterwege blijven van mogelijk negatieve gevolgen voor het ecosysteem, de natuurfunctie behouden dient te blijven.

Provinciale notitie "Zeeland Woonzorgland"

In deze provinciale notitie, vastgesteld 4 maart 2003, wordt ingezet op het stimuleren van regionale spreiding, afstemming en het daadwerkelijk realiseren van voldoende zorgwoningen. De provincie wil dit bereiken door het inzetten van een nieuw instrument: het regionaal spreidingsplan. Centraal staat hierbij de opgave voor de regionale woningmarkten in Zeeland als gevolg van de extramoralisatie, de stijgende zorgvraag en de wachtlijsten in de ouderenzorg. De opgave voor de realisatie van zorgwoningen tot 2010 is bepaald aan de hand van zowel de ABF als de IWZ-methode. De provincie stimuleert de tijdige realisatie van voldoende zorgwoningen door aan de regio's te vragen regionale spreidingsplannen op te stellen. De provincie wil per regio extra contingent beschikbaar stellen voor het realiseren van voldoende zorgwoningen voor ouderen. Voorwaarde hiervoor is dat afstemming heeft plaatsgevonden tussen de regionale partners. Een dergelijke regionale aanpak bevordert afstemming, samenhang en spreiding tussen de verschillende woonzorgprojecten. Gemeenten zouden hierin het voortouw moeten nemen om samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en patiënten- en consumentenorganisaties regionale spreidingsplannen op te stellen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 november 2003 het spreidingsplan voor Noord-Beveland vastgesteld. In dit spreidingsplan zijn geen woningen voor Colijnsplaat voorzien. In paragraaf 2.4 wordt het gemeentelijk spreidingsplan nader toegelicht.

2.3 Regionaal beleid

Regiovisie De Bevelanden 2006

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal, functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken. In figuur 4 is de contextkaart van de regiovisie weergegeven.

In 2006 is de door de regio opgesteld regiovisie De Bevelanden vastgesteld, bestaande uit de drie losse thematische visies wonen, werken en recreëren.

Met betrekking tot werken wordt in "De Bevelanden werkt!" Noord-Beveland gekenmerkt als agrarisch grootschalig. Het gebied biedt een goede uitgangspositie voor uitbouw van de grootschalige landbouw en voorgesteld wordt dan ook om het gebied aan te merken als landbouwontwikkelingsgebied. Dit betekent het bieden van ruimte en flexibiliteit voor schaalvergroting en vernieuwing, verbetering van de landbouwlocaties en selectiviteit ten aanzien van het toelaten van niet-agrarische activiteiten die een belemmering kunnen vormen voor de agrarische bedrijfsuitoefening.

Met betrekking tot wonen wordt in "De Bevelanden woont!" Colijnsplaat gekenmerkt als een landelijke woonkern, gelegen in een zogenaamd balansgebied. Ontwikkelingen in balansgebieden dienen qua maat, schaal en vormgeving te passen bij het karakter van het dorp en moeten leiden tot behoud en versterking van de dorpsstructuur, van de bestaande relatie met het landschap alsmede van de beeldkwaliteit van het dorp. Ontwikkelingen bij de kern Colijnsplaat dienen de relatie met de Oosterschelde zo mogelijk te versterken.

Met betrekking tot recreëren valt Colijnsplaat in "De Bevelanden recreëert!" binnen een concentratiegebied voor kampeervormen in de vorm van campings. Het ontwikkelingsaccent voor recreatie ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Daarnaast zijn in de visie de visserijdagen in augustus als evenement met een bovenregionale uitstraling gekenmerkt.

2.4 Gemeentelijk beleid

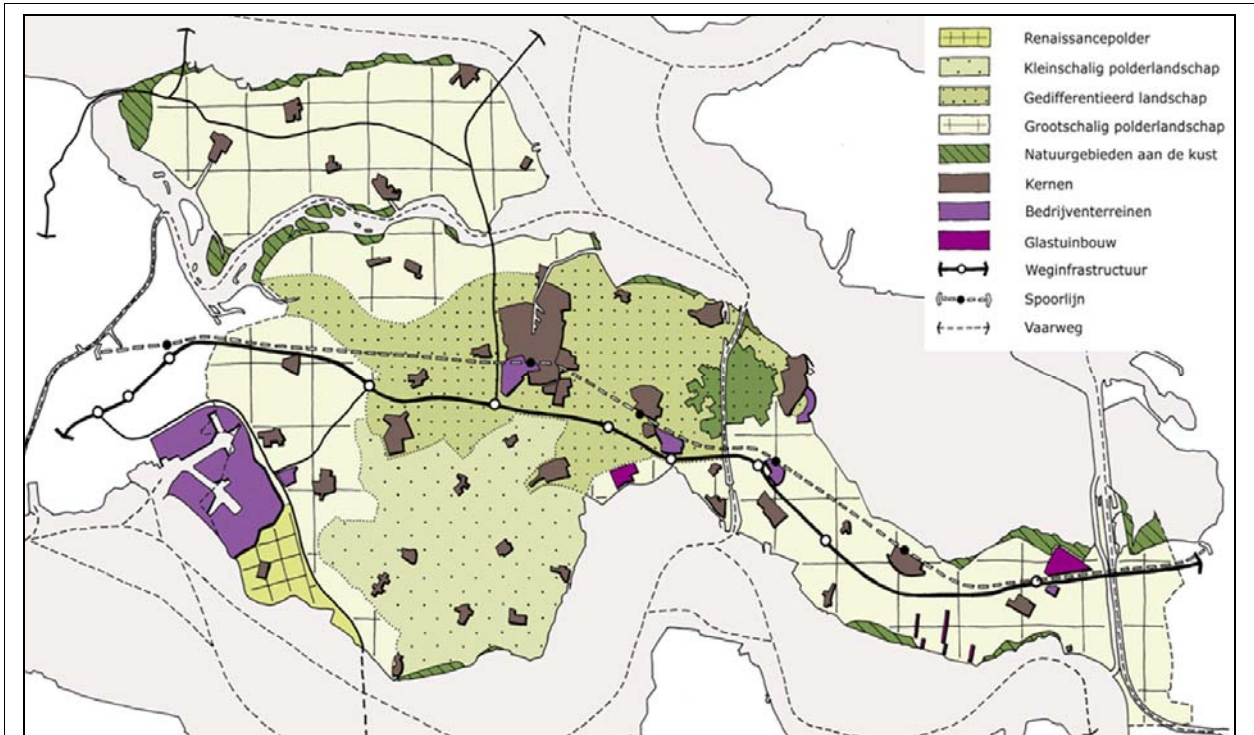
Structuurvisie Noord-Beveland

In de Structuurvisie Noord-Beveland, vastgesteld 26 oktober 2000, wordt een samenhangende ruimtelijke beleidskoers uitgezet voor de gemeente Noord-Beveland. Het betreft een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn. Het ruimtelijke beleid van de gemeente is geënt op het versterken van de identiteit. De identiteit van Noord-Beveland wordt gevormd door verscheidenheid. Versterking van de identiteit is dus versterking van de (ruimtelijke) verscheidenheid. Dit is het centrale beleidsthema voor de toekomst op basis waarvan de ruimtelijke koers uitgezet zal worden, waarbij de basiskwaliteiten rust, ruimte, openheid en schaal, waarmee de gemeente zich blijvend kan onderscheiden, behouden dienen te blijven. De ruimtelijke koers is vervolgens vertaald naar een volgende gebiedstypologie:

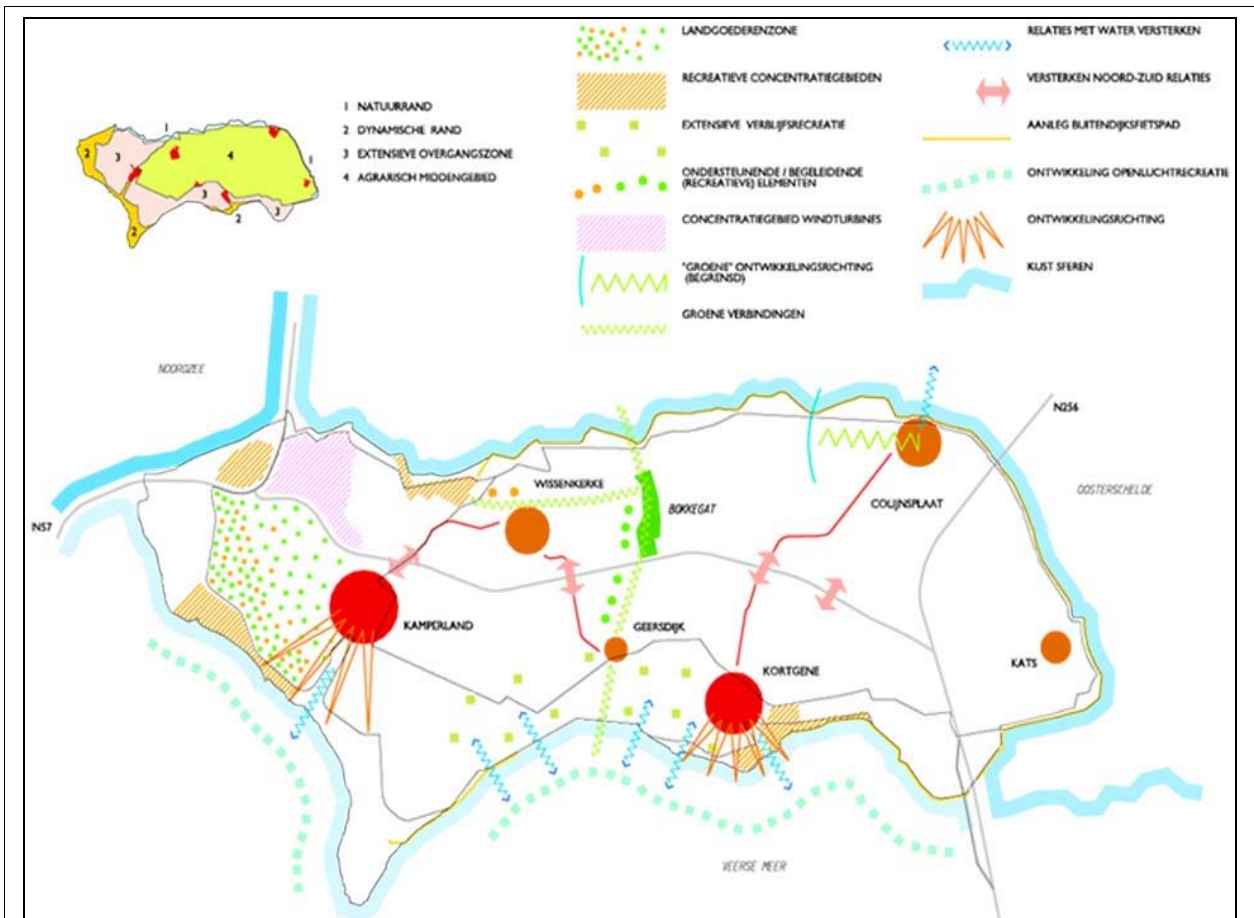
- de natuurrand bestaande uit het (buitendijks) kustgebied langs de Oosterschelde;
- de dynamische rand bestaande uit het buitendijks gebied langs Veerse Meer inclusief de Noordzeekust met strand, duinen en recreatiecomplexen;
- de extensieve overgangszone bestaande uit de binnendijkse zone grenzend aan het buitendijks gebied langs het Veerse Meer;
- het agrarische middengebied.

De kaart betreffende de Structuurvisie is opgenomen in figuur 5.

De kern Colijnsplaat is samen met de kernen Geersdijk en Wissenkerke gelegen in het agrarisch middengebied. Het beleid in dit gebied is gericht op de ontwikkeling van landbouw. Ontwikkelingen die voortvloeien uit bestaande beleidskaders of uitwerkingen daarvan en die ten dienste staan van de landbouwkundige ontwikkelingen zijn zonder meer in dit gebied gewenst, zolang de agrarische productiestructuur niet wordt aangetast. Daarnaast is het beleid gericht op het stimuleren van extensieve en routegebonden recreatievormen. Gezien de ligging van Colijnsplaat dient er rekening gehouden te worden met de natuurrand. De natuurrand omvat grotendeels de kustzone van de Oosterschelde. Vanwege de specifieke landschappelijke structuur, de voorkomende natuurwaarden en de status van de Oosterschelde als Nationaal Park, is dit een zone waar het beleid primair gericht is op het in stand houden en ontwikkelen van de voorkomende waarden.



Figuur 4 Contextkaart regiovisie De Bevelanden



Figuur 5 Kaart Structuurvisie Noord-Beveland

Het recreatief gebruik dient dan ook, met uitzondering van de aanwezige recreatieobjecten, op de natuur te zijn gericht. De Oosterschelde biedt uitstekende mogelijkheden voor de duiksport. Bij een uitbreiding dan wel ontwikkeling van de haven van Colijnsplaat zou hierop ingespeeld kunnen worden. Het ontwikkelingsperspectief voor Colijnsplaat zoals geformuleerd in de Structuurvisie is als volgt samen te vatten:

- als gevolg van het feit dat de oude kern van Colijnsplaat aangewezen is als beschermd dorpsgezicht, zijn er beperkte mogelijkheden voor woningbouw. Structurele woningbouwuitbreiding dient plaats te vinden aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom, waarbij rekening dient te worden gehouden met de landschappelijke- en dorpsstructuur;
- bij de ontwikkeling van de westzijde is de aanwezige waardevolle landschapsstructuur van de Valkreek het uitgangspunt;
- de recreatieve ontwikkelingen in en rondom Colijnsplaat dienen in het teken te staan van het specifieke karakter van de kern, dat wil zeggen in relatie met de Oosterschelde en de visserijactiviteiten aan de haven;
- in Colijnsplaat is een bescheiden ontwikkeling van bedrijvigheid mogelijk bij het haventerrein en op de bedrijventerreinen aan de Oostzeedijk en de Molenweg. Bedrijfsontwikkelingen op de terreinen dienen naar aard en schaal te passen bij de kern. Dit wil zeggen dat aan (sport)visserij gelieerde bedrijvigheid de voorkeur verdient.

Visie Toerisme Noord-Beveland "Groene oase in de Delta"

Voor de gemeente Noord-Beveland is recreatie en toerisme een belangrijke economische sector. Zowel de werkgelegenheid als het draagvlak van de voorzieningen worden door recreatie en toerisme beïnvloed. Voor de vitaliteit en de leefbaarheid van Noord-Beveland is een gezonde ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector dan ook van groot belang. De Visie Toerisme Noord-Beveland, vastgesteld 27 juni 2002, vormt een marktgericht beleidskader om hieraan doelgericht sturing te geven. Ten aanzien van Colijnsplaat is het beleid gericht op (indicatief):

- versterking van de identiteit als havenstadje met bijbehorende activiteiten op het gebied van visserij en maritieme zaken;
- aandacht voor de monumentale uitstraling van de kern, waarbij ook kleine winkels met antiek passen;
- voldoende aandacht voor horeca-activiteiten;
- het stichten van een bezoekerscentrum met visserijcultuur als thema om zodoende de identiteit van Colijnsplaat verder te versterken;
- aandacht voor de ontwikkeling van watersportactiviteiten zoals bijvoorbeeld duiken.

Woonvisie Noord-Beveland/Woningbouwplanning 2008-2018

In de Woonvisie Noord-Beveland, vastgesteld 28 november 2002, is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor de periode 2002 tot 2006 uiteengezet. In de visie wordt, binnen de vigerende beleidskaders, een aantal kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen geformuleerd met betrekking tot onder meer de woningbehoefte, de gewenste samenstelling van de woningvoorraad, het beheer van de bestaande woningvoorraad, herstructurering en nieuwbouw. De visie resulteert in een lijst met beleidsactiepunten. Op basis van de Woonvisie is een programma opgenomen met de voorgenomen woningbouw in de periode 2002 tot 2009. Monitoring van dit programma heeft inmiddels geresulteerd in een planningslijst voor de periode 2008 tot 2018.

In onderstaande tabel is de planningslijst met het woningbouwprogramma voor Colijnsplaat aangegeven.

<i>project of plan</i>	<i>fasering</i>										<i>totaal</i>
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2008 t/m 2017
Colijnsplaat											
Beatrixstraat		3									3
Havenstraat			10								10
Havelaarstraat, van Gilst			1								1
Oostkerkstraat		1									1
Open Hof		14									14
Valkreek		12	14								26
TOTAAL INBREIDING		30	25								55
Molenweg						6	8	8	8	8	38
TOTAAL UITBREIDING											38
TOTAAL COLIJSPLAAT											93

Spreadingsplan zorgwoningen

Het Spreadingsplan zorgwoningen, vastgesteld 17 november 2003, is in samenwerking met zorgaanbieders, woningcorporaties en de seniorenraad opgesteld. In het spreadingsmodel wordt geconstateerd dat, gezien de aanwezigheid van verzorgingshuis Cleijenborgh in Colijnsplaat, er thans niet voor gekozen is om een aantal van de nieuw te bouwen woningen in deze kern te realiseren. Het betreft hier een zeer nieuw, goed geoutilleerd gebouw dat aan alle eisen van de tijd voldoet en bij nieuwbouw en spreiding van woningen over de rest van Noord-Beveland, ook aan de vraag vanuit Colijnsplaat kan blijven voldoen. Daarbij is het echter wel zaak om bij het opplussen van de woningen van Woonzorg te starten in de kern Colijnsplaat, teneinde uiteindelijk ook hier over ouderenwoningen te kunnen beschikken die geschikt zijn voor het verlenen van 24-uurs zorg.

Verkeersveiligheidsplan Noord-Beveland

Met het in procedure zijnde Verkeersveiligheidsplan Noord-Beveland wordt de gemeentelijke toekomstvisie gegeven op het gebied van verkeer en vervoer. Het genoemde plan is gebaseerd op het Nationaal Verkeers-Veiligheidsplan Duurzaam Veilig Verkeer. Dit beleid betreft zowel het aanbrengen van verbeteringen achteraf als het creëren van voorwaarden voor een veilige verkeersafwikkeling in de komende jaren. Ter verbetering van de verkeersveiligheid worden voor Colijnsplaat de volgende verkeersmaatregelen voorgesteld:

- het instellen van een 30 km-zone in de kern ter vergroting van de leefbaarheid en de veiligheid;
- het instellen van éénrichtingsverkeer voor de Kruisstraat, Irenestraat, Beatrixstraat, Westhavenstraat;
- het aanbrengen van enkele kruispuntplateaus in de Kruisstraat, op de Ringweg en in de Rozenstraat;
- het aanbrengen van een wegversmalling met uitbuiging op het kruispunt Voorstraat-Havelaarstraat.

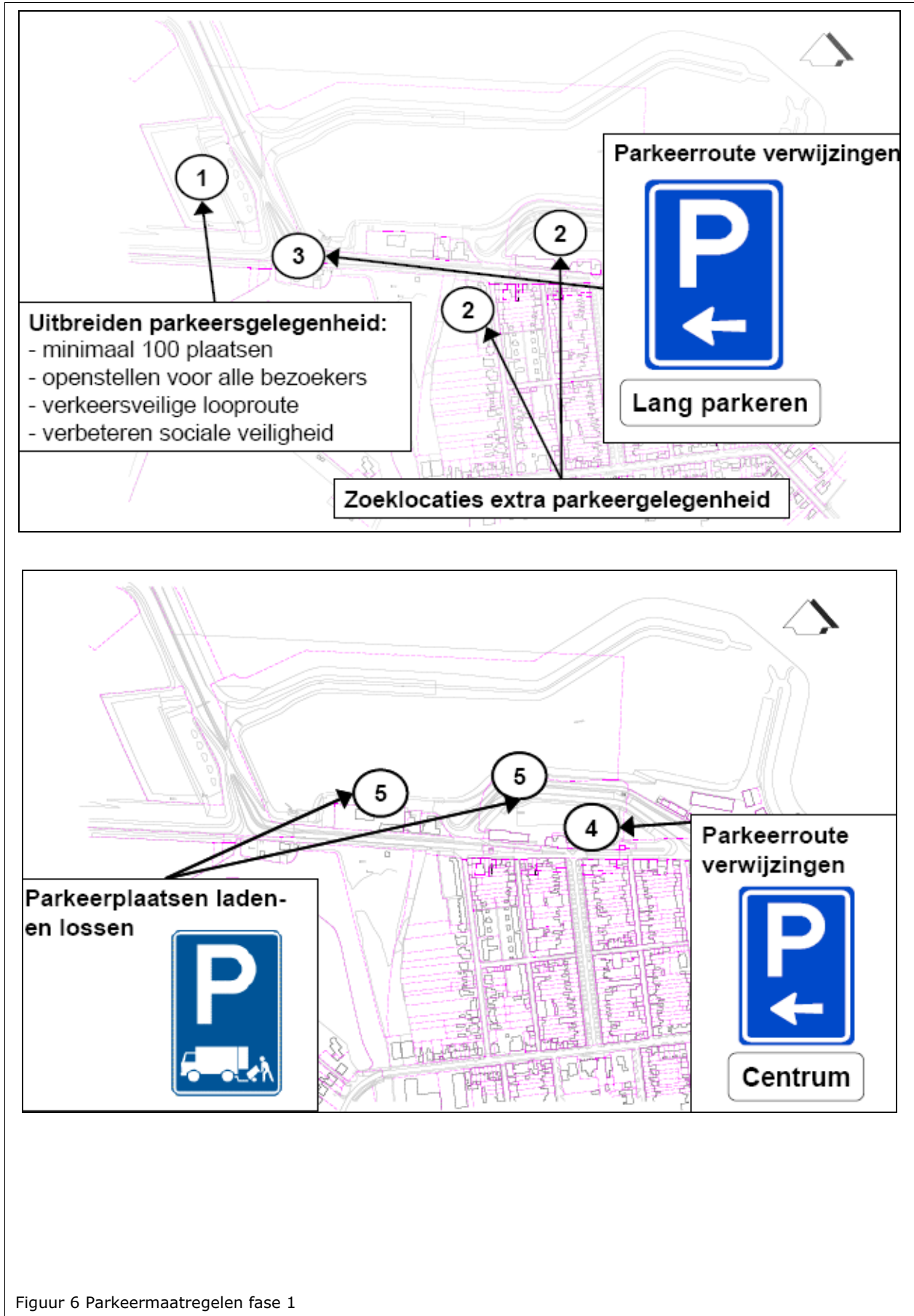
Mobiliteitsplan Noord-Beveland/parkeeronderzoek

Het Mobiliteitsplan Noord-Beveland, vastgesteld mei 2006, beschrijft het integrale verkeers- en vervoerbeleid en levert een toetsingskader voor alle verkeers- en vervoervraagstukken in de gemeente Noord-Beveland. Het Mobiliteitsplan geeft een visie op de verkeersafwikkeling op lokale schaal. Hierin worden accenten gelegd op de verschillende vervoerwijzen. Op basis van deze visie kunnen belangenafwegingen worden gemaakt en verkeersmaatregelen worden bepaald. Het werken aan het verkeersbeleid is een continu proces, dat vraagt om een dynamische vormgeving. Met het formuleren van een overkoepelende verkeersvisie, kunnen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoerbeleid vrijwel autonoom worden ontwikkeld of geactualiseerd.

In het Mobiliteitsplan worden parkeerproblemen in Colijnsplaat geconstateerd. Een overzicht van deze problemen zijn weergegeven op de kaart in figuur 8. De kern wordt gekenmerkt door historisch smalle woonstraten. Door het verhoogde autobezit en het toerisme is er op een aantal plaatsen sprake van een hoge parkeerdruk. Om de parkeerproblemen in beeld te brengen, is er voor de kern Colijnsplaat in februari 2006 een parkeeronderzoek uitgevoerd. De aanbevelingen uit het parkeeronderzoek zijn meegenomen in het uitvoeringsprogramma bij het Mobiliteitsplan. Voorgesteld is om de maatregelen in twee fasen uit te voeren. Fase 1 betreft extra parkeervoorzieningen en verwijzingen en fase 2 betreft het sturen en beperken van de toegankelijkheid.

De eerste fase van maatregelen is erop gericht voldoende parkeerplaatsen aan te bieden en tevens door parkeerverwijzingen een vrijwillige verdeling aan te brengen in de parkeerlocatie van de doelgroepen. De maatregelen zijn aangegeven in figuur 6. De volgende ontwikkelingen zijn beoogd:

1. aanleg en inrichting parkeerplaats Paardekuup. Bij herinrichting zijn de volgende aandachtspunten van belang:
 - open stellen van deze parkeergelegenheid voor alle langdurig parkerende bezoekers, eventueel tegen betaling;
 - verbeteren van de sociale veiligheid van het terrein en toezicht op de geparkeerde voertuigen bijvoorbeeld door middel van bewakingscamera's, verlichting en een omheining;
 - verbeteren van de looproute van de jachthaven naar parkeerterrein De Paardekuup. Een gescheiden voetgangersvoorziening, een veilige oversteekplaats en verlichting is hierbij van belang.
2. de totale minimale extra parkeercapaciteit in het havengebied dient 100 parkeerplaatsen te zijn eventuele extra capaciteit in het zoekgebied is niet ongewenst. Er zijn twee alternatieven voorhanden, te weten de Oude Haven en het terrein achter de Westhavenstraat;
3. aanbrengen van parkeerverwijzingen op de route naar de aan te bieden parkeerterreinen voor lang parkeren, door middel van borden;
4. aanbrengen van parkeerverwijzingen naar parkeerterrein Oude Haven voor bezoekers, door middel van borden.



Figuur 6 Parkeermaatregelen fase 1

De tweede fase maatregelen zijn meer dwingend en sturend van aard. Deze maatregelen zijn opgenomen in figuur 7. Deze moeten vooraf gegaan worden door een evaluatie van fase 1. De volgende ontwikkelingen zijn beoogd:

1. Aanbrengen van parkeerverboden op toeleidende wegen naar de jachthaven en dit fysiek door middel van bijvoorbeeld paaltjes afdwingen;
2. aanbrengen van een fysieke scheiding tussen de parkeerplaatsen ten behoeve van de jachthaven en parkeerplaatsen ten behoeve van de visafslag. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een slagboom op de toegangsweg naar de visafslag;
3. toepassen van de wegsleepregeling om geparkeerde voertuigen weg te slepen, die niet in de vakken, op een plaats waar een parkeerverbod geldt en voor inritten geparkeerd zijn. Deze regeling is in de gemeenteraadsvergadering van mei 2005 reeds vastgesteld, maar nog niet ingevoerd;
4. het wisselen van het parkeerverbod/stopverbod om de 14 dagen aan de Westhavenstraat opheffen. De noordzijde parkeert aan westkant en zuidzijde parkeert aan de oostkant. De geldende regeling is als gevolg van het vervallen van de weegbrug niet meer nodig;
5. aanbrengen van een verbod op parkeren buiten de vakken in de woonstraten van het centrum. Hiertoe moeten markeringen van de vakken worden aangebracht, waardoor de effectieve parkeercapaciteit vermindert. In de huidige situatie worden alle locaties benut, ook die waar het volgens de formele regels niet toegestaan is. Het markeren van de vakken zorgt voor minder plaatsen, maar er wordt ordelijker geparkeerd en handhaving is eenvoudiger. Deze maatregel kan ook naar behoefte per straat worden ingevoerd. Het markeren van vakken op de Oude Haven stuit vanwege het aantasten van de karakteristieke beeld van het terrein op weerstand.

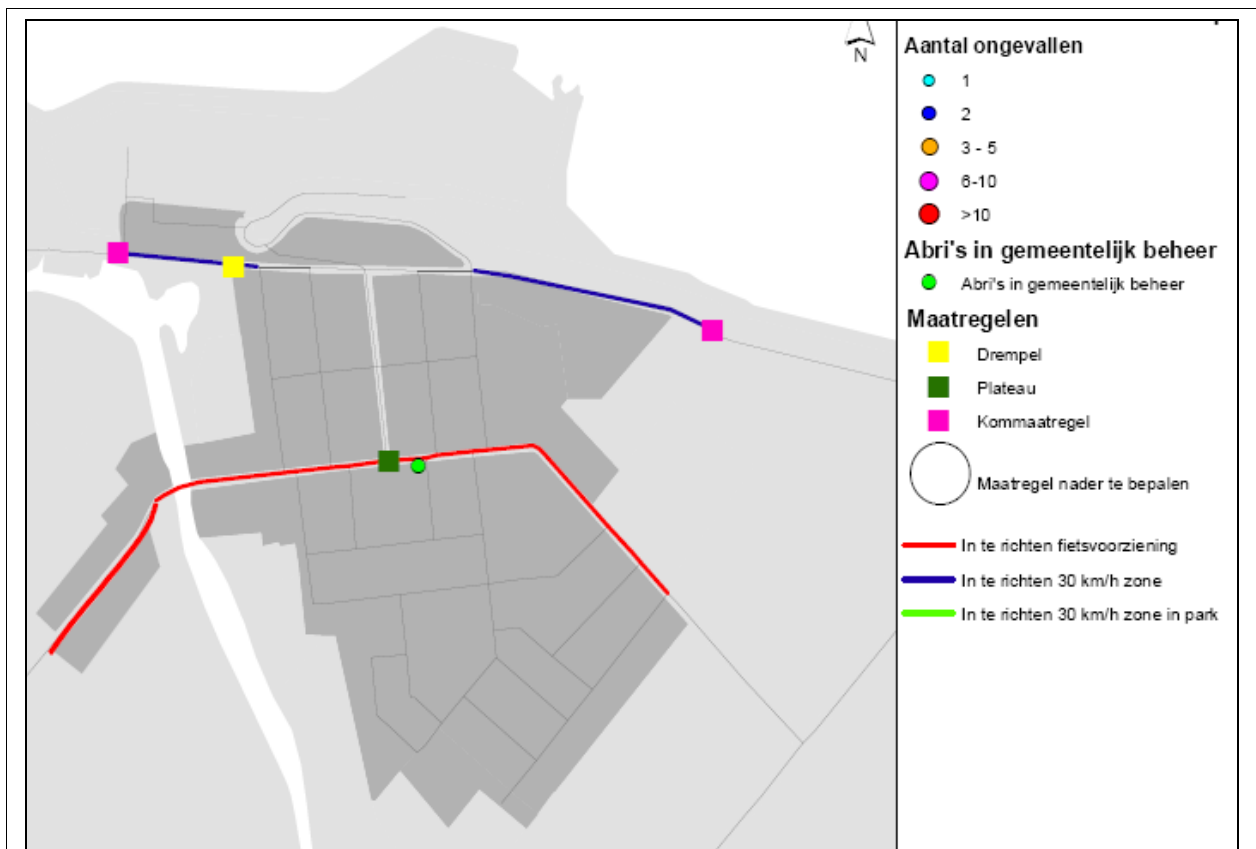
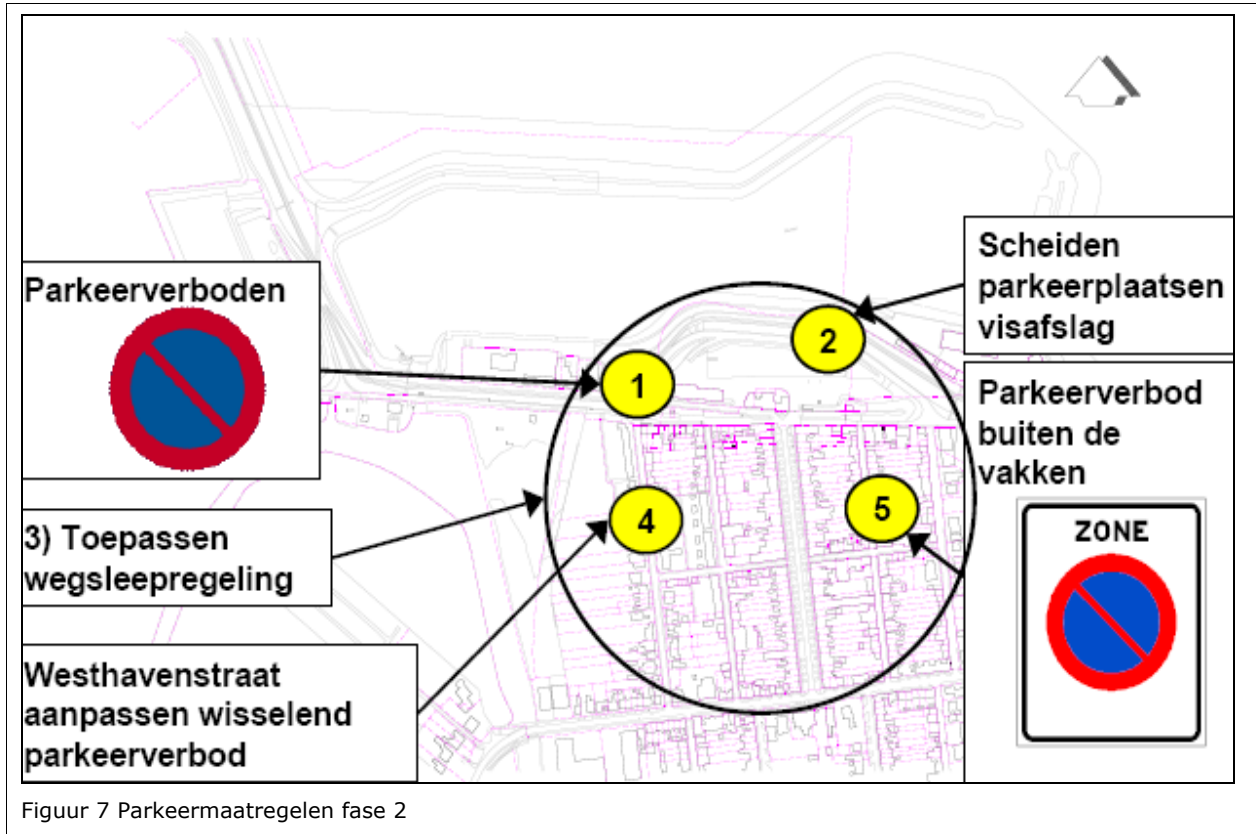
Groenstructuurplan Colijnsplaat 2004

Het Groenstructuurplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de kern te versterken door een verbetering van het openbaar groen. De opgave is om een helder plan te ontwikkelen, waarin de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur elkaar versterken. De hoofdgroenstructuur van de kern bestaat uit:

- doorgaande beplantingsstructuren van de eerste orde, de basislijnen Havelaarstraat, Colijnplaatseweg en Voorstraat/Havenplein;
- grote groeneenheden zoals de begraafplaats, beplanting rond de sportvelden, de Valkreek en de aangrenzende bosgebieden. Opgemerkt wordt dat het van belang is dat deze structuren en elementen als eenheid herkenbaar zijn;
- beplantingsstructuren van de tweede orde, welke worden gevormd door de beplanting langs de ontsluitingswegen binnen de wijken langs de Rozenstraat, Ringweg, Zuid-kerkstraat, West-kerkstraat en Oost-kerkstraat. Deze beplantingen hebben een structurerende betekenis op het niveau van de woonbuurt.

In het Groenstructuurplan worden de volgende, in het kader van het voorliggend plan relevante, maatregelen voorgesteld:

- het aanbrengen van doorgaande boombeplanting aan één zijde van de Havelaarstraat;
- de pompkelder aan de Colijnsplaatseweg voorzien van een eenvoudige beplanting;
- aandacht voor de beplanting in de Voorstraat;
- het realiseren van een nieuwe doorgaande boomstructuur aan de Ringweg;
- het komen tot een soberder en daardoor helderder beeld in de meest recente uitbreidingsgedeelten;



- het verwijderen van alle boom- en struikbeplanting van de gemeente in de Hovenierstraat, de Krokusstraat en de Dr. Maasstraat;
- een nieuw herinrichtingsvoorstel voor het parkeerterrein naast de jachthaven;
- de Valkreek en het bosgebied kunnen een kans bieden de wandel- en fietsroutes in Colijnsplaat te verbeteren.

Landschapsbeleidsplan 1998

Hoewel het Landschapsbeleidsplan zich vooral richt op het landelijk gebied van de gemeente, zijn in het kader van het op te stellen bestemmingsplan de uitspraken over de relatie tussen de bebouwde kom en het aanliggend landelijk gebied van belang. In het Landschapsbeleidsplan wordt gesignaleerd dat deze overgangszones aandacht behoeven. In veel gevallen worden mogelijkheden om beplantingslijnen vanuit het buitengebied door te trekken tot in de kern van het bebouwde gebied onvoldoende benut. Ook de relatie tussen de bebouwde kom en het aanliggend gebied behoeft aandacht. In veel gevallen gaan bebouwing en agrarisch gebied abrupt in elkaar over, waardoor de bebouwingsgrens erg manifest in het landelijk gebied aanwezig is. In de noordoost hoek van de gemeente ligt de Oud Noord-Bevelandpolder, waarin Colijnsplaat is gelegen. De kenmerkende renaissancistische opbouw in vierkanten verschaft deze polder een heel eigen karakter, die sterk van de andere gebieden op Noord-Beveland afwijkt. Buiten de erfbeplantingen komt er in deze polder geen beplanting voor. Hierdoor heeft het landschap een extreme mate van openheid. Het gebied wordt naar het noorden toe begrensd door de zeedijk. In relatie tot de toekomstige uitbreiding van Colijnsplaat wordt aan de oostzijde van Colijnsplaat de aanleg van een boomweide voorgesteld. Hiermee wordt aan het dorp een groene afronding gegeven en blijft het zicht mogelijk op het open polderlandschap onder de bomen door. Een dergelijke bomenweide kan als stedenbouwkundige randvoorwaarde dienen voor een te ontwikkelen bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 juni 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 januari 1999) en de eerste herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 november 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 15 juni 2004) zijn geen agrarische randzones aangegeven. Toch wordt het met het oog op de overgang van de kern naar het aangrenzende landelijk gebied zinvol geacht om in te gaan op de overgangszones. Dit is eveneens van belang in het kader van de vaststelling van de grens van het plangebied van de kern. De bestemmingen en het beleid zoals geformuleerd in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" zijn derhalve van belang.

Tussen de kern en de watergang De Valle zijn twee gebieden ingesloten. Het zuidelijk deel is in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" bestemd voor "agrarische doeleinden (AF)" en het noordelijk deel voor "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN)". De gronden aan de zuidzijde van het plangebied zijn bestemd voor "agrarische doeleinden". Ook aan de oostzijde zijn de aangrenzende gronden voornamelijk voor "agrarische doeleinden" bestemd. Aan de noordzijde wordt Colijnsplaat begrensd door de Oosterschelde.

In de eerste herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" in juni 2004 zijn onder meer de plangrenzen afgestemd op recente ontwikkelingen in de kernen en is

voorzien in strak begrensde agrarische bouwblokken voor bedrijven die binnen 100 meter van woon- recreatie- en natuurgebieden zijn gelegen. Op gebiedsniveau zijn er geen wijzigingen opgetreden ten aanzien van de bestemmingen van gronden, grenzend aan onderhavig plangebied.

Welstandsnota Noord-Beveland

Doel van de in juni 2004 vastgestelde Welstandsnota is inzicht te verschaffen in het wettelijke beleidskader omtrent welstandstoetsing en het opstellen van zogenaamde loketcriteria voor veel voorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens is een gebiedsgericht welstandsbeleid voor Noord-Beveland geformuleerd. In de Welstandsnota is opgenomen welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied. In sommige gebieden is het welstandsbeleid minder strikt dan in andere gebieden. In de hoofdstraten van de oude kernen, waaronder Colijnsplaat, en in het buitengebied zijn de welstandscriteria streng. Ook voor monumenten en beschermde dorpsgezichten, zoals Colijnsplaat is aange-merkt, geldt dat de welstandscriteria streng zijn. Deze strikte regels dienen om het monumentale karakter en het eigen gezicht van Colijnsplaat te behouden.

2.5 Toetsing beleidskaders

Primaire Waterkering

In het noorden van het plangebied is een primaire waterkering gelegen. Aangezien nog niet duidelijk is hoe het beleid uit de Nota Ruimte ten aanzien van de bebouwingvrije zones van primaire waterkeringen zal worden geïmplementeerd, is in voorliggend plan de Keur Waterkeringszorg aangehouden.

Natuur

Het rijk geeft aan dat voorafgaand aan de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aangetoond dient te worden dat hiermee het voortbestaan van dier- en plantensoorten niet wordt bedreigd. Een gedeelte van de noordelijk gelegen haven is binnen het Vogelrichtlijngebied van de Oosterschelde gelegen. Deze richtlijn is derhalve van toepassing op dit gedeelte van het plangebied. In onderhavig plan wordt overwegend de bestaande planologische situatie gehandhaafd. In paragraaf 2.1 van deze toelichting wordt reeds gesteld dat het huidige gebruik geen beletsel is voor de in het gebied aanwezige vogelkundige waarden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van in de Habitatrichtlijn aangegeven beschermde gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet hebben evenwel ook betrekking op de beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert en de toegestane ontwikkelingen plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied middels herstructurering en inbreiding, is het aannemelijk dat van bedreiging van dier- en plantensoorten geen sprake is. Gesteld kan worden dat voorliggend plan geen significante negatieve effecten voor beschermde plant- en diersoorten oplevert.

Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gezocht naar potentiële inbreidings- en herstructureringslocaties in

Colijnsplaat. Als gevolg van het feit dat de historische kern van Colijnsplaat aangewezen is als beschermd dorpsgezicht, zijn er beperkte mogelijkheden voor woningbouw. Per potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De inbreidingslocaties zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Colijnsplaat is erop gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Middels volgende maatregelen wordt hieraan bijgedragen:

- beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan, de zogenoemde aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- seksinrichtingen in het plangebied zijn uitgesloten;
- milieuhinderlijke bedrijven met milieucategorie 3 of hoger worden niet toegestaan;
- bedrijven, die in een woonomgeving passen met milieucategorie 1 zijn toegestaan;
- inbreidings- en herstructureringslocaties worden voorzien van enkele stedenbouwkundige handvatten;
- (cultuurhistorisch) waardevolle dijken worden als zodanig bestemd.

2.6 Conclusie

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008" is overwegend een beheersplan. De feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties in de kern ontwikkelingen voorgestaan. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan, zoals bij de toetsing aan het beleid is aangegeven, als kader gefungeerd.

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

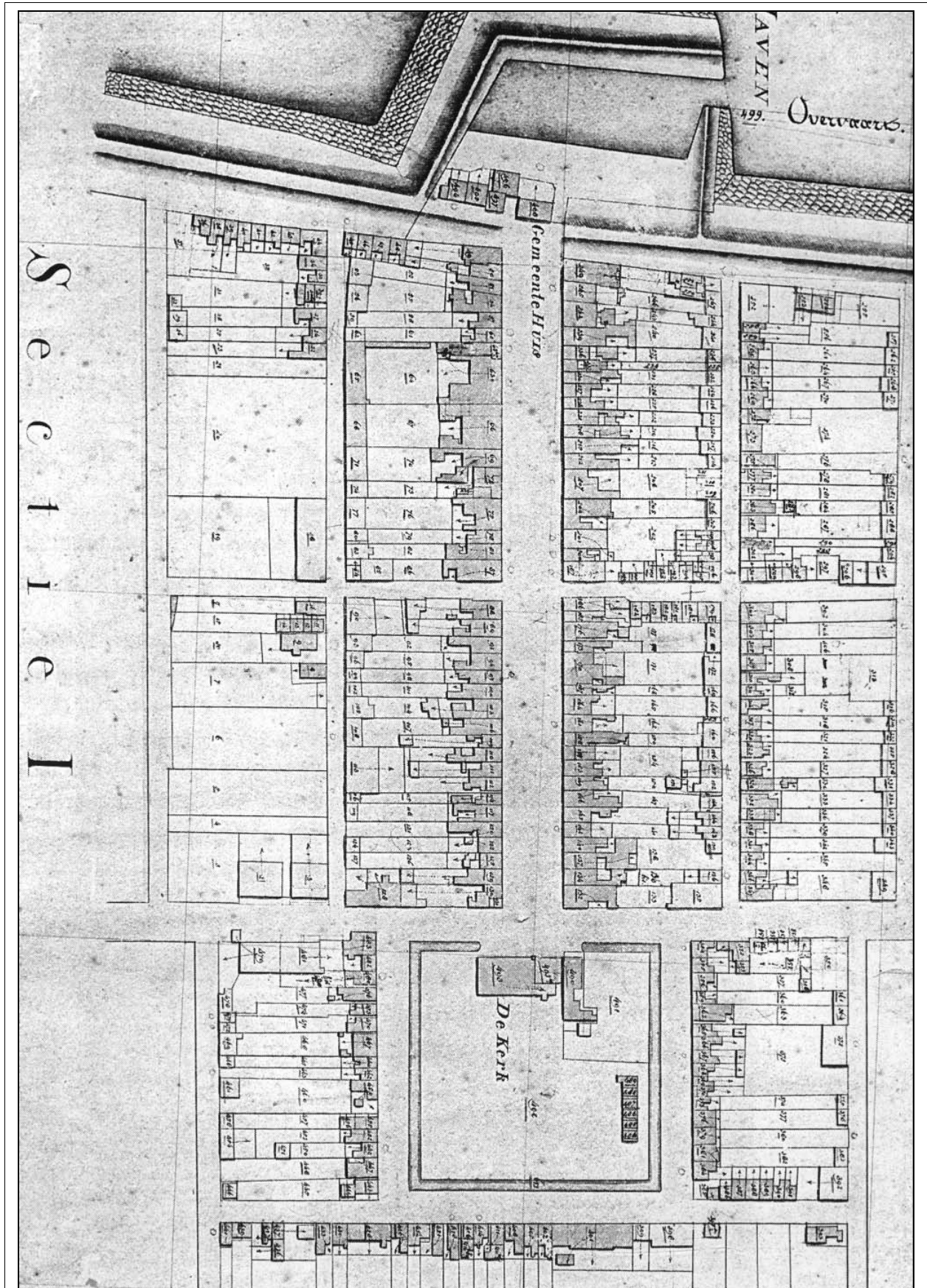
Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Colijnsplaat, de ruimtelijke structuur en functionele opbouw van het plangebied, de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen. Tenslotte worden in de laatste paragraaf de planologische aandachtspunten toegelicht.

3.1 Historie

Colijnsplaat is direct na de bedijking van de Oud Noord-Bevelandpolder in 1598 gesticht. Het dorp wordt door de aanwezigheid van een rechthoekig stratenpatroon en een kerkring, zoals ringdorpen kennen, in de literatuur getypeerd als ringstraatdorp. Na de stichting van het dorp is direct begonnen met de aanleg van de haven, van waaruit een veerdienst werd onderhouden met Zierikzee. Een overzicht van de historie is weergegeven in figuur 10.

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. Deze straten liggen in de noord-zuid en de oost-west richting. Eén van die straten is de centraal gelegen Voorstraat, die begint bij de haven en eindigt bij de kerk. Rondom de kerk lag voorheen een begraafplaats omgeven door een gracht. Deze is gedempt en in de loop der jaren ingevuld met woningbouw. Het stratenpatroon, met bijbehorende bebouwing, is zodanig uniek dat het oudste deel van Colijnsplaat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Karakteristieke gebouwen in de kern 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. In figuur 9 is de situatie anno 1818 weergegeven.

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 9 Kadastraal minuutplan Colijnsplaat anno 1818

Rond 1960 werd de Zeelandbrug naar Schouwen-Duiveland voltooid. Hierdoor werd de veerdienst naar Zierikzee overbodig. De afsluiting van het Veerse Gat betekende bovendien dat in Colijnsplaat een nieuwe vissershaven moest worden gemaakt ter vervanging van de haven in Veere. Sinds de realisering van de Veerse Dam in 1960 is, met de overplaatsing van de vissersvloot van Arnemuiden naar Colijnsplaat, de visserij daarom een belangrijke activiteit in het dorp. De historische kern, de aanwezigheid van een vismijn en de mogelijkheden van sportvisserij vanuit de haven, hebben ertoe geleid dat het dorp veel dag- en verblijfsrecreanten trekt.

De oorspronkelijke woonkern is uitgebreid in zuidelijke richting. Vervolgens heeft de uitbreiding van het dorp plaatsgevonden in zuidoostelijke richting. Daarbij is vastgehouden aan het rechthoekig patroon. De richting van de straten is echter ongeveer 45 graden gedraaid ten opzichte van de oorspronkelijke structuur.

Monumenten

In de kern zijn ook, met name in de historische Voorstraat, monumenten aangewezen. Onderstaande tabel geeft weer welke gebouwen voorkomen op de monumentenlijst.

adres	functie
Colijnsplaatseweg 2a	korenmolen, stellingmolen
Havelaarstraat 113	korenmolen, grondzeiler
Havelaarstraat 30 (2 maal)	kerk en kerktoren
Havenstraat 11	voormalig raadhuis, nu woning
Voorstraat 9	woning
Voorstraat 25	woning
Voorstraat 26	woning
Voorstraat 27	woning
Voorstraat 31	woning
Voorstraat 33	woning
Voorstraat 35	woning
Voorstraat 37	woning
Voorstraat 44	woning
Voorstraat 46	woning
Voorstraat 51	woning
Voorstraat 53	woning
Voorstraat 55	woning
Voorstraat 59	woning
Voorstraat 61	woning
Voorstraat 67	woning
Voorstraat 69	woning

3.2 Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur

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 weg- en dijkbeplanting.

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.



Plattegrond anno 1625



Colijnsplaat omstreeks 1850



In 1920 gedempte gracht rond kerkhof

Figuur 10 Historie Colijnsplaat

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, evenals de gedempte oorspronkelijke haven. 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.

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 lopen 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 zijkanten van de perceelsblokken gelegen aan de Kruisstraat kennen een minder eenduidig bebouwingsbeeld. Zowel garages, heggen, muren, als woningen komen hier voor. De zijkanten 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 met 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.



Figuur 11 Ruimtelijke structuur

Aan de andere 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 bomenrij annex parkeerstrook en vervolgens ligt middenin 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 raadshuis aan de Havenstraat.

De ruimtelijke structuur is weergegeven in figuur 11 en de bebouwingsstructuur in figuur 12. In figuur 13 is de functionele structuur van Colijnsplaat weergegeven.

Verkeersstructuur

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. Het ontbreekt in Colijnsplaat aan langzaamverkeerroutes. Derhalve zijn in figuur 14 slechts twee categorieën te onderscheiden.

Groenstructuur

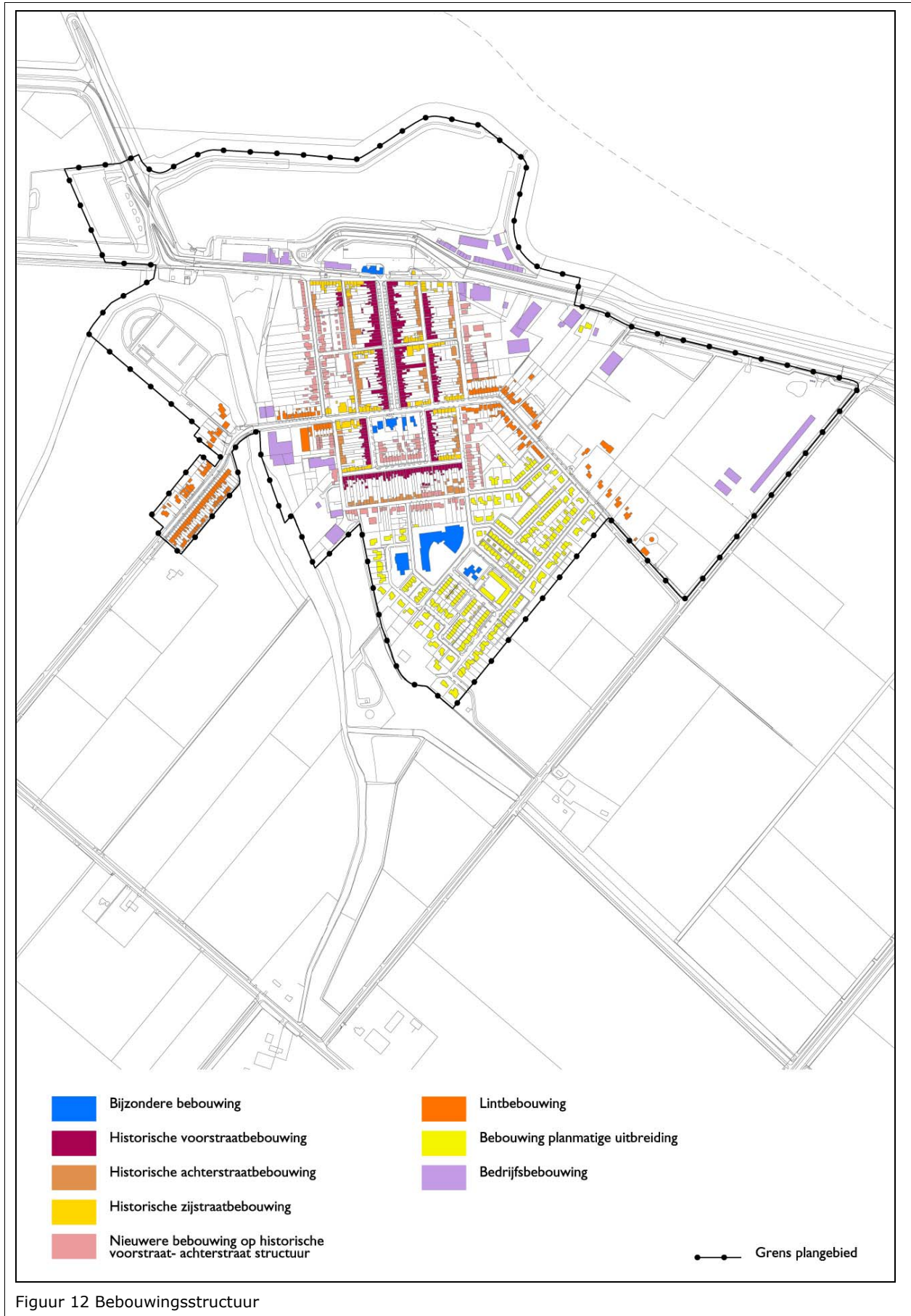
De basislijnen in de groenstructuur van de kern zijn de Havelaarstraat, de Colijnsplaatseweg en de Voorstraat/Havenplein. Hier lopen de doorgaande beplantingsstructuren van de eerste orde. Tevens zijn er in Colijnsplaat verschillende grote groeneenheden aanwezig. Dit zijn de begraafplaats, de beplanting 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.

3.3 Functionele opbouw

In deze paragraaf wordt de bestaande functionele opbouw van het plangebied in beeld gebracht. De huidige situatie vormt, samen met de te verwachten ontwikkelingen, de basis voor de planvorming. De functionele opbouw is weergegeven in figuur 13.

Wonen

De belangrijkste functie in het plangebied is wonen. Binnen de functie wonen zijn globaal drie gebieden te onderscheiden. Ten eerste de oude kern, dit is het gebied dat tevens is aangewezen als beschermd dorpsgezicht zoals beschreven in paragraaf 3.4 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.



Figuur 12 Bebouwingsstructuur

Het tweede woongebied beslaat het gedeelte van Colijnsplaat ten zuiden van de Ringweg. In deze richting heeft de laatste decennia uitbreiding plaatsgevonden. In dit gedeelte zijn verschillende ruimere typen woningen te onderscheiden. De lintbebouwing, die zich voornamelijk aan de Havelaarstraat bevindt, is het derde te onderscheiden woongebied.

Detailhandel

De kern Colijnsplaat heeft een winkelgebied dat zich met name concentreert aan de Voorstraat. Ook zijn aan de Havelaarstraat en de Kruisstraat enkele winkels aanwezig. In onderstaande tabel is een onderscheid gemaakt in detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet-dagelijkse goederen.

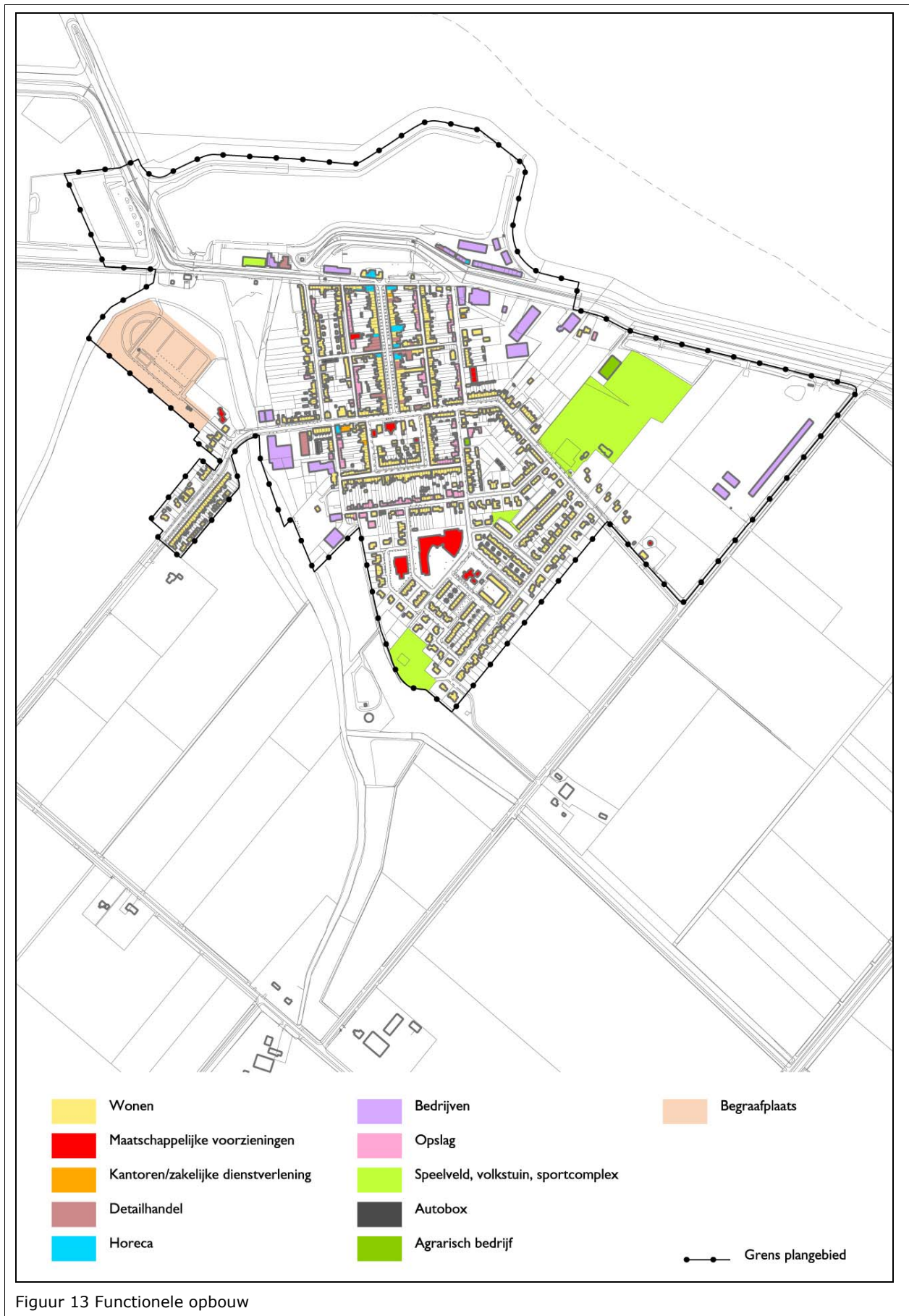
Aan de Voorstraat 41 wordt vuurwerk opgeslagen met een maximum van 10.000 kilo.

Detailhandel dagelijkse goederen	
<i>Adres</i>	<i>Type</i>
Kruisstraat 24-26	Supermarkt
Voorstraat 58	Bakker
Detailhandel niet-dagelijkse goederen	
<i>Adres</i>	<i>Type</i>
Havelaarstraat 4a	Meubelzaak
Havelaarstraat 41-45	Software
Kruisstraat 13	Boekhandel
Ringweg 18	Kapsalon
Visserijweg 4	Vishandel
Visserijweg 26	Vishandel
Voorstraat 6	Slijterij
Voorstraat 9-11	Fietsenwinkel/witgoed
Voorstraat 24	Cadeaushop
Voorstraat 26	Cadeaushop/natuurvoeding
Voorstraat 32	Schilderswinkel
Voorstraat 36	Kapsalon
Voorstraat 41-43	Speelgoedwinkel

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.

Horeca	
<i>adres</i>	<i>Type</i>
Havelaarstraat 22	Herberg/pension
Havelaarstraat 97	Sportkantine
Havelaarstraat 101d	Dorpshuis
Havelaarstraat 101	Voetbalkantine
Havenstraat 7-9	Café-restaurant
Kruisstraat 5	Bar
Visserijweg 1	Eetcafé
Voorstraat 30	Hotel/pension
Voorstraat 37	Restaurant
Voorstraat 42	Restaurant
Voorstraat 45	Restaurant
Voorstraat 66	Café
Voorstraat 71	Cafeteria
Voorstraat 73	Café



Figuur 13 Functionele opbouw

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen, zoals twee scholen en een verzorgingstehuis, liggen zuidelijk in de kern. Zowel het verzorgingstehuis als de scholen zijn gelegen aan de Dr. Maasstraat/Krokusstraat. Het sportcomplex van Colijnsplaat ligt ten oosten van de woonkern en valt voornamelijk buiten de grenzen van dit plangebied. Tevens is ten zuidwesten van de kern een rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen en de bijbehorende milieucategorie.

Maatschappelijke voorzieningen	
<i>Adres</i>	<i>Type</i>
Colijnsplaatseweg 2b	Brandweer/gemeente
Dr. Maasstraat 4	Verzorgingshuis
Havelaarstraat (bij 7)	Gasdrukregelstation
Havelaarstraat	Rioolpersgemaal
Havelaarstraat 30	Kerk PKN
Havelaarstraat 97/101	Voetbal/tennisvereniging
Havelaarstraat 101d	Dorpshuis De Brug
Hovenierstraat 1	Basisschool
Oosthavenstraat 20	KPN-station
Oostkerkstraat 2a	Kruisgebouw
Ringweg ong.	Rioolwaterzuiveringsinstallatie
Westkerkstraat 1a	Arts

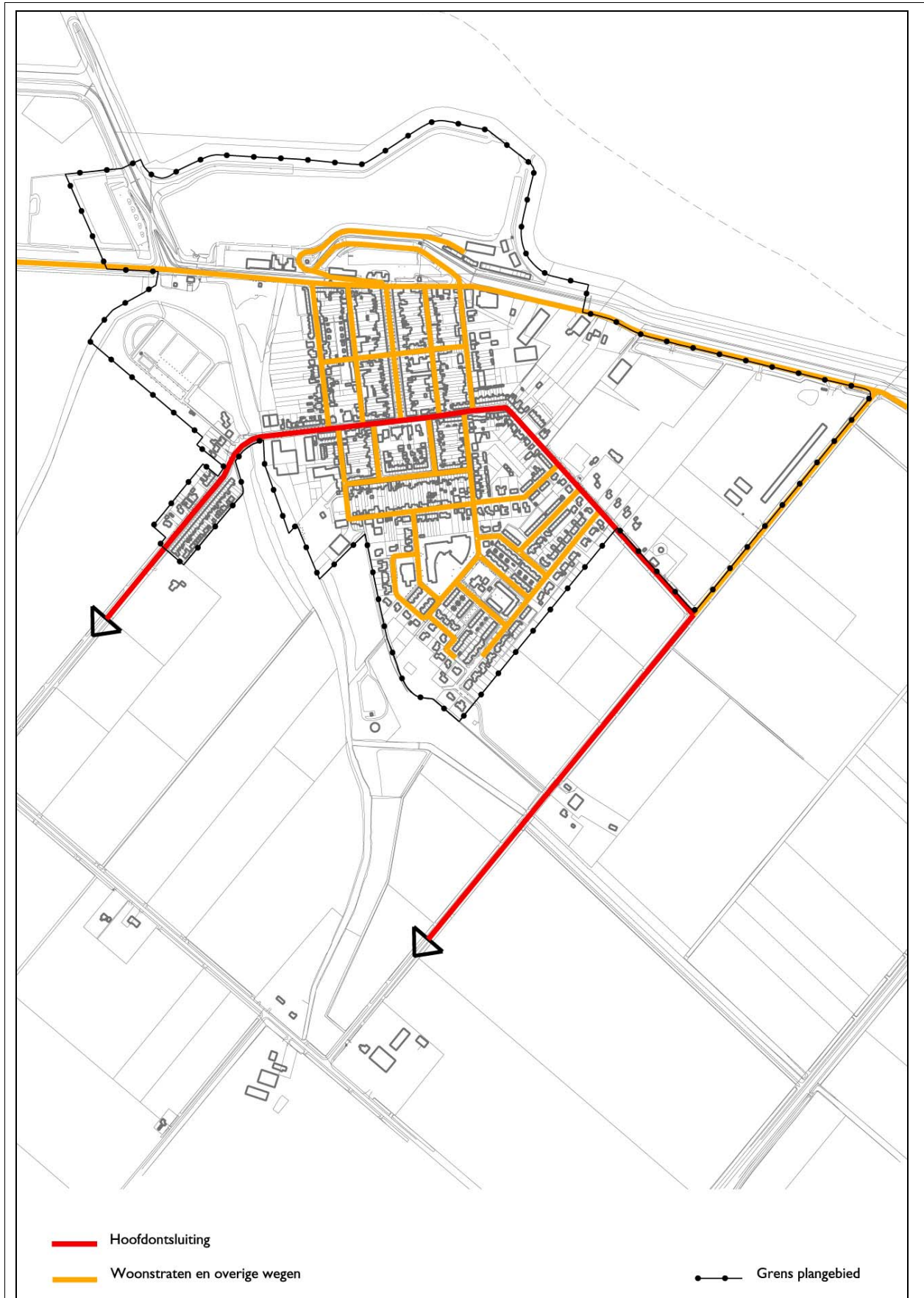
Zakelijke dienstverlening

In de kern bevindt zich een beperkt aantal bedrijfjes in de zakelijke dienstverlening. Het betreft werkplaatsen alsmede kantoren. Deze functies liggen verspreid over het dorp.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Colijnsplaat concentreert zich met name ten noordoosten van de kern, aan 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 zijn enkele bedrijven gevestigd. Bij de westelijke entree van het dorp, aan de oever van de Valkreek, is een voormalige graangroothandel met silo's gelegen en een autobedrijf. Onderstaande tabel geeft het overzicht weer.

Adres	Type	milieucategorie*
Havelaarstraat 1	Autobedrijf	2
<i>Havelaarstraat 2</i>	<i>(leegstaand)</i>	
Havenstraat 1-3	Koeltechnisch adviesbureau	2
Jachthavenweg 5	Reparatie en stalling van schepen	3.2
Molenweg 1	Machinehandel- en reparatiebedrijf	2
Oostzeedijk 2	reparatie en/of in- en verkoop van boten, botentrailers en bootmotoren, viskwekerij en groothandel van marinecultuur	3.1
Oostzeedijk 4-6	Machinefabriek + constructiewerkplaats	3.1
Oostzeedijk 6b	Duikbedrijf	
Oostzeedijk 8	Reparatie en stalling van schepen	3.2
<i>Oostzeedijk</i>	<i>Voormalig gemeentelijk opslagterrein</i>	
Ringweg 14	Taxibedrijf	2



Figuur 14 Verkeersstructuur

Adres	Type	milieucategorie*
Ringweg 24	Verhuur landbouwmachines	3.1
Ringweg 26	Koelhuis	3.1
Ringweg 78a	Installatie van alternatieve autobrandstofsyste(m)en (PPO)	2
Ringweg 80	Agrarisch bedrijf	1
Visserijweg 1	Veiling voor visserij	4.1
Visserijweg 3	Groothandel visserijbenodigdheden	2
Visserijweg 14	Technisch laboratorium	1
Visserijweg 24	Scheepsbouw	3.1

* Milieucategorie op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2007

3.4 Planologische aandachtspunten

Onder planologische belemmeringen worden in het dorp aanwezige gebouwen, activiteiten of bijzonderheden verstaan, die in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan van belang zijn. Met name geldt dit voor nieuwe ontwikkelingen die in het kader van het bestemmingsplan tot de mogelijkheden behoren. De planologische aandachtspunten zijn weergegeven in figuur 15.

Beschermd dorpsgezicht

Het authentieke rationele stratenplan uit 1598 en, in mindere mate, het nog ten dele historische bebouwingsbeeld bezorgden Colijnsplaat in 1996 officieel de status van beschermd dorpsgezicht ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet. De aanwijzing heeft niet tot doel de bestaande situatie te bevriezen, maar om ongewenste ingrepen in de bebouwing of in de aanleg van het dorp tegen te gaan. Ingevolge artikel 37 van de Monumentenwet is het verboden om een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een schriftelijke sloopvergunning van burgemeester en wethouders. Als begrenzing van het beschermde dorpsgezicht is gekozen voor de dijk, de Oost- en Westhavenstraat en de Ringweg, omdat deze zowel een duidelijke visuele, als historisch herkenbare begrenzing vormen.

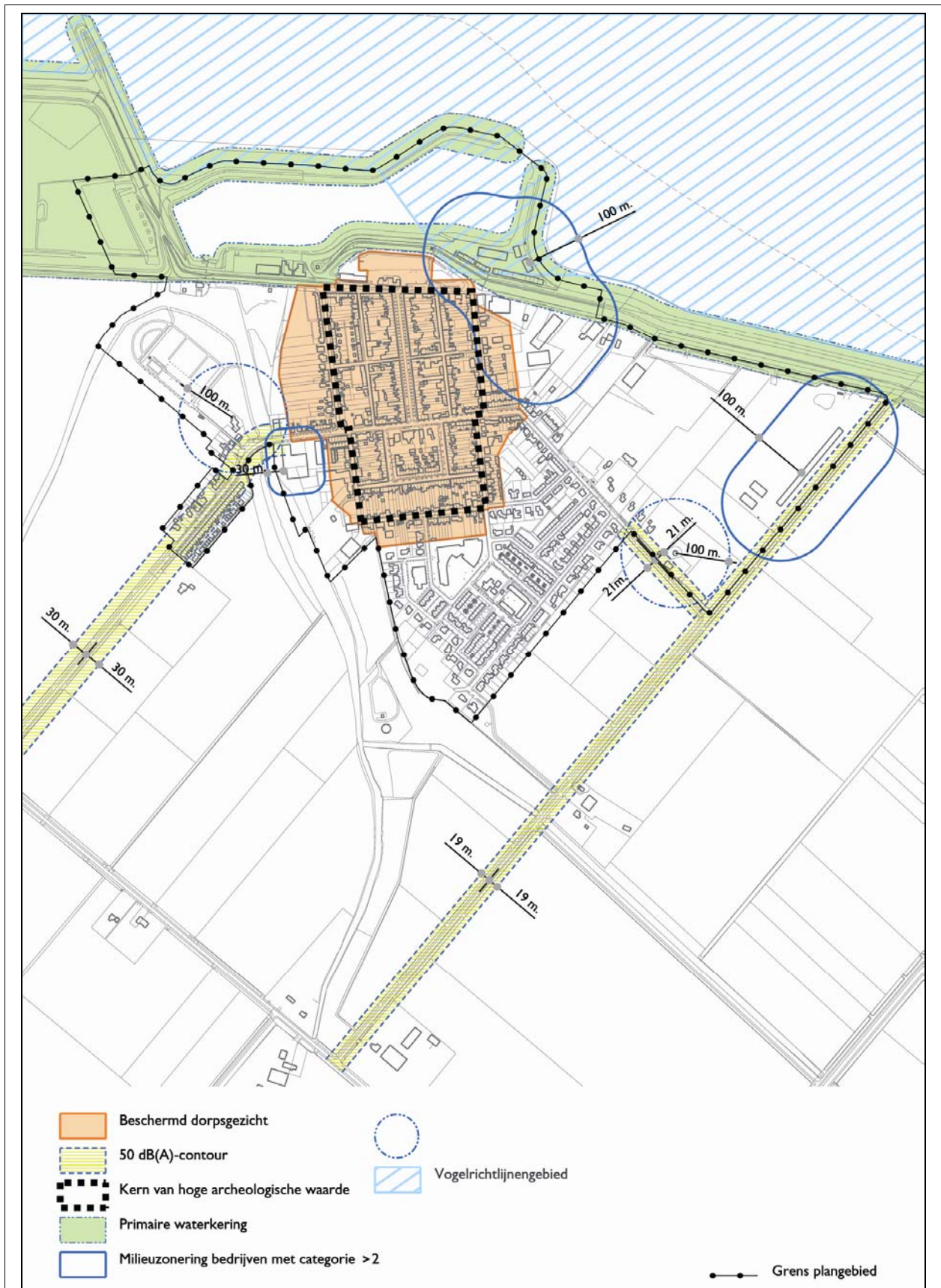
Colijnsplaat wordt, wat de bebouwing betreft, slechts in bescheiden mate als historisch waardevol beoordeeld. De waarde ligt met name in de opzet van het stratenplan, dat als overgangstype van het traditionele ringdorp naar het geometrisch opgezette dorp kan gelden.

Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

Molenbeschermingszone

In het plangebied zijn twee molens gelegen. Deze molens kennen een zogenaamde molenbeschermingszone. Doel van deze zone is enerzijds het zicht op de molen waarborgen en anderzijds de windvang te garanderen door in een bepaalde cirkel rond de molen beperkingen op te nemen ten aanzien van de hoogte van gebouwen en beplanting.



Figuur 15 Planologische aandachtspunten

Wet geluidhinder

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 48 dB-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone conform artikel 77 Wgh. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. In het plangebied zijn enkele locaties opgenomen waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

Primaire waterkering

Ingevolge het omgevingsplan en de Keur Waterkeringszorg is de dijk ten noorden van de kern aangewezen als primaire waterkering. In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de keurzonering. De kernzone dient een primaire waterstaatkundige bestemming te krijgen. Van waterschapszijde heeft het de voorkeur dat de beschermingszone een secundaire waterstaatkundige bestemming krijgt. De buitenbeschermingszone hoeft niet planologisch vastgelegd te worden.

Archeologie

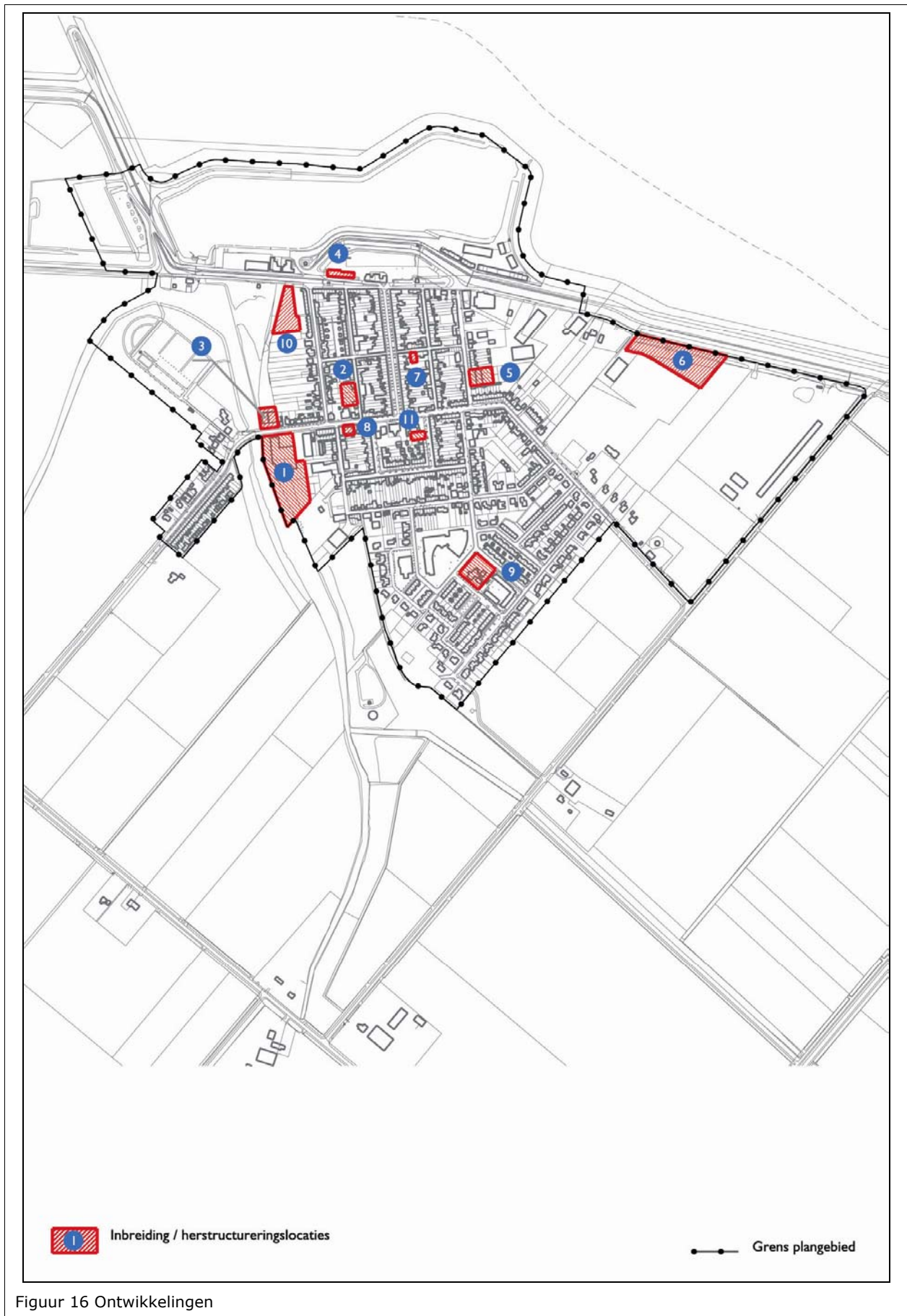
Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. Op deze kaart staat de oude kern van Colijnsplaat, wat grotendeels overeenkomt met het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, aangegeven als kern van hoge archeologische waarde. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Voor de kern Colijnsplaat is de trefkans zeer laag.

Aan de Valkreek ligt overigens het verdronken dorp Welle. De kerk van Welle was al in 1162 in bezit van de abdij van Middelburg. Welle verdronk in 1530. Na de herdijking van Noord-Beveland in 1598 is het gebied van Welle bij Colijnsplaat gevoegd.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Een gedeelte van de noordelijk gelegen haven is binnen het Vogelrichtlijngebied van de Oosterschelde gelegen. Deze richtlijn is derhalve van toepassing op dit gedeelte van het plangebied. In onderhavig plan wordt overwegend de bestaande planologische situatie gehandhaafd. In paragraaf 2.1 van deze toelichting wordt reeds gesteld dat het huidige gebruik geen beletsel is voor de in het gebied aanwezige vogelkundige waarden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van in de Habitatrichtlijn aangegeven beschermde gebieden.



Figuur 16 Ontwikkelingen

3.5 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

In het dorp zijn verschillende kwaliteiten aan te wijzen. Tegelijkertijd brengen de structuur en de bebouwing van het dorp enkele aandachtspunten met zich mee. In deze paragraaf zullen deze punten worden beschreven, waarna tevens wordt ingegaan op de ontwikkelingen die ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan van belang zijn.

Kwaliteiten

Traditionele voorstraat/ringstructuur

Kenmerkend voor het dorp Colijnsplaat is het rationele stratenpatroon, dat herinnert aan het ontstaan van het dorp. De Voorstraat, met de monumentale panden en begeleidende laanbeplanting, geeft het historische centrum van Colijnsplaat een unieke sfeer. Ook het kerkgebouw en de kerkring herinneren aan de historie van het dorp.

Gedempte haven

Dit groene, met dijken omringde, gebied had voorheen een havenfunctie. Het gebied is een belangrijke kwaliteit voor het dorp. De openheid en het groene karakter van dit gebied geeft het een unieke rustige sfeer. Het vormt tevens het overgangsgebied tussen het dorp en de haven.

Valkreek

Dit natuurlijk historische kreekgebied geeft de westzijde van de kern een karakteristieke begrenzing met het open landschap. De oever, begroeit met riet, zorgt voor een natuurlijke landelijke uitstraling en waarborgt een zachte dorpsovergang van bebouwd naar onbebouwd gebied. Met name vanaf de Colijnsplaatseweg en de Westzeedijk is het zicht op de kreek zeer waardevol.

Aandachtspunten

Hoewel de achterstraten qua structuur een kwaliteit vormen voor het dorp, brengen zij qua beeldkwaliteit een aandachtspunt met zich mee. Het gaat hierbij om de Beatrixstraat, Irenestraat, Westhavenstraat en Oosthavenstraat. Verschillende historische schuren zijn in de loop der tijd bewaard gebleven. Hierbij dient aandacht te zijn voor de beeldkwaliteit aangezien de slechte onderhoudsstaat waarin enkele schuren verkeren, het (oorspronkelijke) karakter van de achterstraten aantast.

Om het opknappen van schuren te bevorderen heeft de gemeente in het kader van dorpsvernieuwing voor Colijnsplaat een subsidieregeling ingesteld.

Ontwikkelingen

Hieronder wordt ingegaan op recente ruimtelijke ontwikkelingen binnen Colijnsplaat, en verwachte ontwikkelingen in de nabije toekomst. De betreffende locaties zijn weergegeven in figuur 16:

1. Locatie De Valle

De locatie van de graangroothandel aan de Havelaarstraat, tevens de westelijke entree van de kern, is aangewezen als herstructureringslocatie in het kader van stedelijke vernieuwing. Ter plaatse is woningbouw voorzien.

2. Beatrixstraat 1

Aan de westzijde van de Beatrixstraat, in het verlengde van de bestaande woonbebouwing, zijn drie starterswoningen gepland.

3. Garage van Gilst, Havelaarstraat 1

Het garagebedrijf zal naar verwachting op termijn worden verplaatst.

4. Havenstraat 1-3

Deze bedrijfslocatie kan op termijn een invulling krijgen met woningbouw.

5. Oosthavenstraat 2a en 2b

De brandweerkazerne is verplaatst naar de Colijnsplaatseweg. In de vrijkomende bebouwing aan de Oosthavenstraat is een kantoor in combinatie met logiesfaciliteiten voor cursisten ondergebracht.

6. Opslagterrein Oostzeedijk

Het opslagterrein van de gemeente, gelegen aan de Oostzeedijk, is vrijgekomen door verplaatsing van de activiteiten.

7. Supermarkt Spar Kruisstraat

Daar de gewenste uitbreiding van de supermarkt aan de Kruisstraat niet mogelijk is op de huidige situatie en er onvoldoende parkeerruimte aanwezig is, is het wenselijk de supermarkt te verplaatsen.

8. Havelaarstraat 24

In verband met het vertrek van de Rabobank aan de Havelaarstraat is de locatie aangewend voor een woonfunctie.

9. Locatie Open hof, Meidoornstraat 2

De basisschool Open hof aan de Meidoornstraat is opgeheven. Ter plaatse wordt woningbouw voorzien.

10. Terrein Westhavenstraat

Op het terrein aan de Westhavenstraat is een parkeervoorziening gerealiseerd ten behoeve van de jachthaven.

11. Oostkerkstraat

Aan de westzijde van de Oostkerkstraat is een twee-onder-eenkapwoning gepland.

4. VISIE OP HET PLANGEBIED

4.1 Uitgangspunten

De kern Colijnsplaat heeft voornamelijk een woonfunctie. Het gemeentelijke ruimtelijk beleid heeft deels een conserverend en deels een ontwikkelingsgericht karakter dat is gericht op:

1. het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen;
2. het in stand houden en daar waar nodig structureel verbeteren van de kwaliteit van het woon- en verblijfsklimaat;
3. het in stand houden en versterken van de stedenbouwkundige structuur.

In dit hoofdstuk wordt in de vorm van gebiedsgerichte en functionele streefbeelden, een visie op het plangebied gegeven. Voorafgaand hieraan wordt het gebied ingedeeld in deelgebieden op basis van de inventarisatie en analyse.

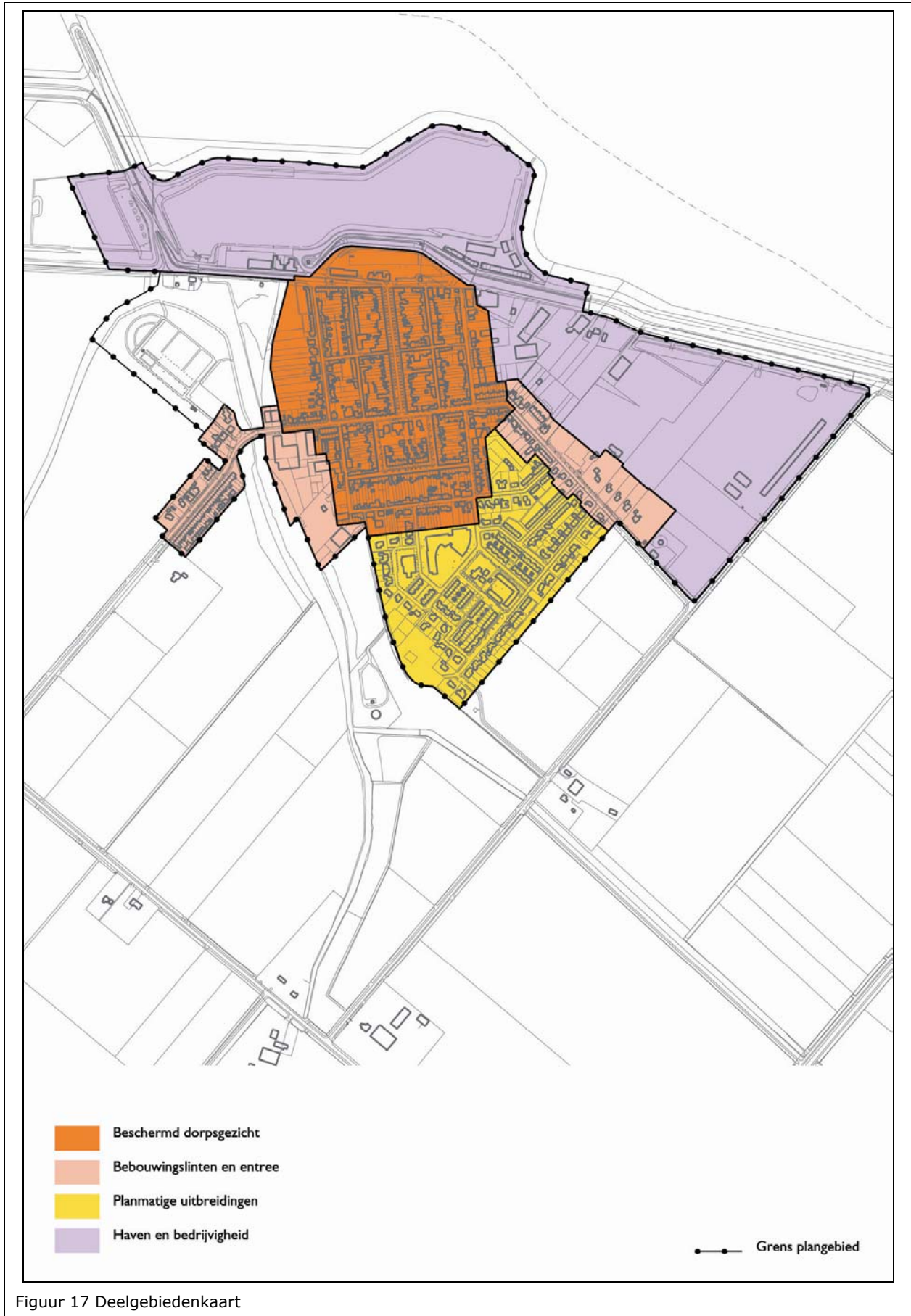
4.2 Deelgebieden

Het huidige ruimtelijk karakter van Colijnsplaat wordt voornamelijk bepaald door het rationele stratenplan uit 1598. Dit gebied, dat als een ruimtelijke eenheid kan worden aangemerkt, is op basis van de historische ontwikkeling en de functionele opbouw te onderscheiden in drie (beleidsmatige) clusters, te weten:

- de Voorstraat en de evenwijdig hieraan gelegen Beatrixstraat en Irenestraat;
- de historische buurten welke de gedeelten binnen het rationeel stratenpatroon ofwel het beschermd dorpsgezicht omvatten waar in het verleden inbreiding of vervangende nieuwbouw heeft plaatsgevonden;
- het gebied van de gedempte haven.

De Havelaarstraat, die als centrale ontsluitingsas van de kern fungeert, wordt grotendeels begeleid door lintbebouwing. Naarmate men het beschermd dorpsgezicht nadert, verdicht de bebouwing zich. Aan de westzijde van de kern gaat de los van de kern en ten westen van de Valkreek gelegen lintbebouwing aan de Colijnsplaatseweg over in de entree van het dorp, die thans wordt gemarkeerd door bedrijfsgebouwen en silo's. Deze bedrijfsbebouwing is gelegen aan de Valkreek, die als groen-blaauwe natuurlijke zone de westzijde van de bebouwing omzoomd. Het dorp heeft zich in het verlengde van de historische kern in zuidelijke richting uitgebreid. Deze naoorlogse uitbreidingen zijn planmatig van opzet.

De inrichting en functie van het noordelijk gebied van de kern is volledig georiënteerd en gericht op de haven en keert zich daarmee af van de overige bebouwing van Colijnsplaat. De activiteiten aan de haven bestaan deels uit havengerelateerde bedrijvigheid aan de oostzijde en deels uit water- en havengerelateerde recreatie aan de westzijde. In functioneel opzicht bestaat er een sterke relatie tussen de havenactiviteiten en de bedrijvigheid aan de oostzijde van de kern.



Figuur 17 Deelgebiedenkaart

De karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijke en/of functioneel geheel waarvoor een toekomstvisie in de vorm van een streefbeeld kan worden opgesteld. Door een opdeling van het plangebied in deelgebieden kan beter ingespeeld worden op gebiedskenmerken. In figuur 17 zijn de deelgebieden weergegeven. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- het beschermd dorpsgezicht met het rationeel stratenpatroon;
- het bebouwingslint Colijnsplaatseweg inclusief de westelijke entree;
- de planmatige uitbreidingen;
- de haven en de bedrijvigheid ten oosten van de kern.

4.2 Streefbeelden deelgebieden

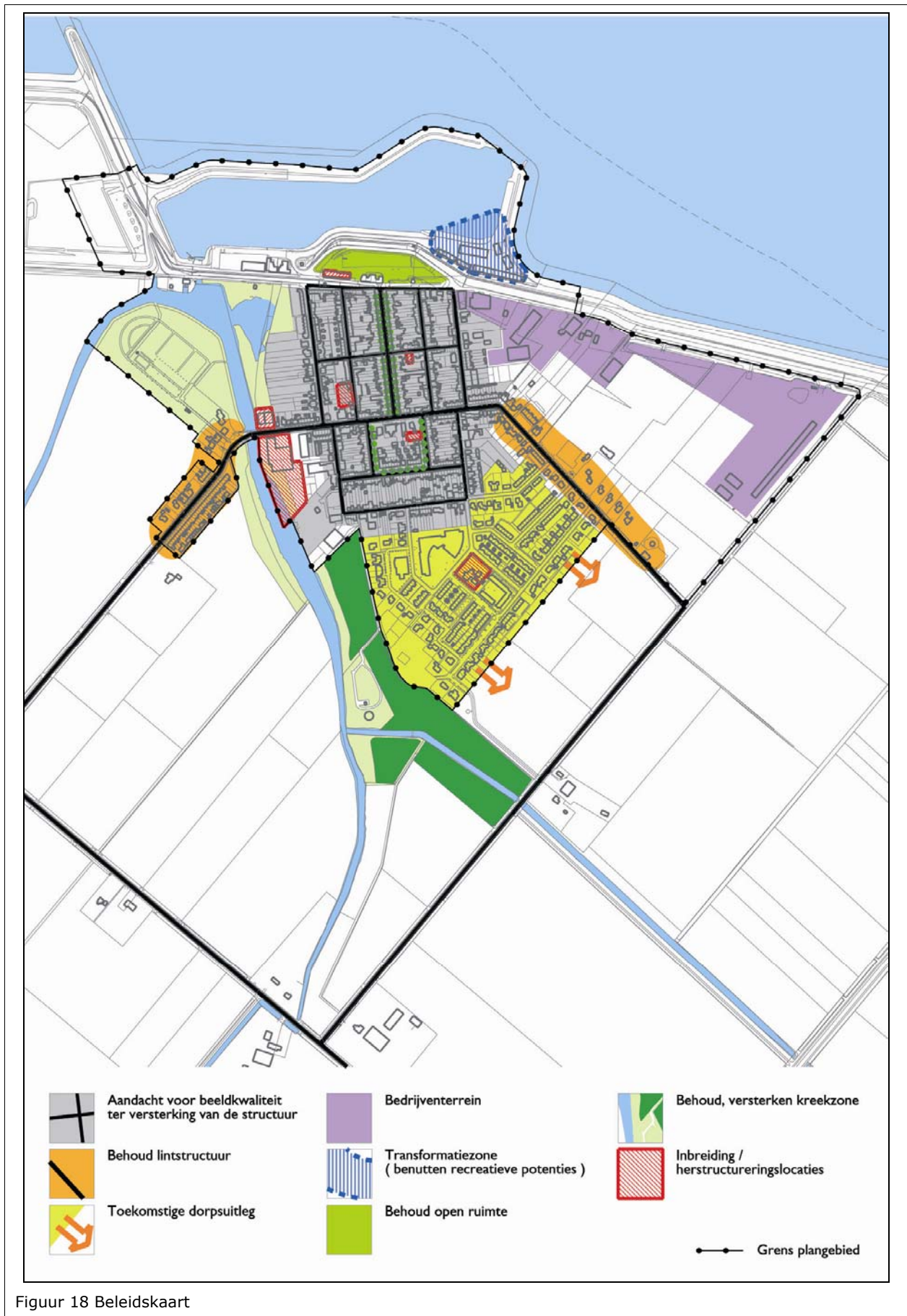
In deze paragraaf wordt het streefbeeld per deelgebied voor Colijnsplaat beschreven. In figuur 18 is dit streefbeeld in de vorm van een beleidsvisiekaart weergegeven.

4.2.1 STREEFBEELD BESCHERMD DORPSGEZICHT

Het beleid voor het beschermd dorpsgezicht is in de eerste plaats gericht op het behoud van de bestaande structuur. Op grond van de beschermde status is het behoud van het stratenpatroon voldoende gewaarborgd. De regeling in het bestemmingsplan sluit hierop aan, waarbij, ten behoeve van het bebouwingsbeeld en de beeldkwaliteit van de voorname Voorstraat, een gedetailleerde regeling vereist is.

In ruimtelijk en functionele zin is de Voorstraat aan te merken als centrumgebied. Functioneel is bij het vrijkomen van gebouwen, uit oogpunt van levendigheid, invulling met nieuwe detailhandels- en horecafuncties mogelijk, indien deze kleinschalig van opzet zijn en de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen niet aantast. Verder is het streven erop gericht om de karakteristieke functiescheiding tussen Voorstraat en de achterstraten Beatrixstraat en Irenestraat te behouden en de uiterlijke verschijningsvorm middels het welstandsbeleid en de gemeentelijke subsidieregeling "Restauratie schuren beschermd dorpsgezicht Colijnsplaat" te behouden en te versterken. Dit betekent dat nieuwe woonfuncties in de achterstraten niet worden voorgestaan.

De voormalige haven, die in de jaren '50 van de vorige eeuw is gedempt, maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Sinds het dempen van de haven vormt het gebied een open overgangszone tussen het dorp en de huidige haven. Het beleid is erop gericht om deze open ruimte te handhaven, gezien de cultuurhistorische waarde ervan. Dit betekent dat toevoeging van nieuwe bebouwingselementen in dit gebied in principe niet worden voorgestaan. Teneinde de voormalige functie van het gebied te versterken zou het gebied in de inrichtingssfeer een impuls kunnen gebruiken. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van objecten die gerelateerd zijn aan de voormalige haven. Er is al een concreet plan voor het plaatsen van een oude visserskotter in het oostelijke deel van de oude haven. De kotter zal gaan fungeren als informatie- en expositieruimte.



Figuur 18 Beleidskaart

Binnen dit gebied en zijn directe invloedssfeer liggen enkele inbreidings- en herstructureeringslocaties:

1. Beatrixstraat. In het verlengde van de woonbebouwing aan de westzijde van de Beatrixstraat is nog ruimte voor de bouw van enkele woningen. Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt.
2. Oostkerkstraat. Aan de westzijde van de Oostkerkstraat is nog ruimte voor de bouw van één of twee woningen.
3. Supermarkt aan de Kruisstraat 26. Daar de gewenste uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie niet mogelijk is en er tevens ter plaatse onvoldoende parkeer-ruimte aanwezig is, is het wenselijk dat de supermarkt verplaatst wordt. Bij verplaatsing is, gelet op de bestemming "Centrumvoorzieningen", een omschakeling naar een andere functie dan detailhandel mogelijk.

2. Loods Havenstraat 1-3. De loods draagt niet bij aan de beeld- en inrichtingskwaliteit van het gebied. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de functie te wijzigen ten behoeve van woningbouw.

Met betrekking tot de massa, hoogte en vormgeving van de toekomstige woonbebouwing zijn diverse omgevingsaspecten van belang:

- de ligging van de projectlocatie op de overgang van haven en dorp, het beschermd dorpsgezicht;
- de kleinschaligheid van de bebouwing aan de dorpszijde;
- de robuustheid en openheid aan de havenzijde;
- de hoogte van de oostelijk gelegen (woon)bebouwing;

De Havenstraat behoort tot de bijzondere welstandsgebieden. Dit houdt in dat extra inspanning is vereist tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit.

Het profiel van de nieuwe bebouwing dient te worden ingepast in de bestaande skyline. Dit betekent een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een nokhoogte van 10 meter ten opzichte van het haventerrein. Aan de westzijde van het bouwblok is een hoogteaccent mogelijk van maximaal 12 meter.

4.2.2 STREEFBEELD HAVELAARSTRAAT EN WESTELIJKE DORPSENTREE

De lintbebouwing aan de Havelaarstraat wordt gekenmerkt door zijn kleinschaligheid, de overwegend strak gehanteerde rooilijnen, een in het algemeen regelmatig verkavelingspatroon en de relatie met het buitengebied. Het beleid voor de oude linten is in hoofdzaak gericht op het instandhouden van de verschijningsvorm van de karakteristieke bebouwing en het regelmatige verkavelingspatroon.

Bij de westelijke entree van de kern zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen die naar aard en omvang niet passend zijn. Het betreft de locaties Havelaarstraat 1 en 2. Het is gewenst om deze te herstructureren ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het garagebedrijf op Havelaarstraat 1 zal naar verwachting binnen de planperiode worden verplaatst. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar "Detailhandel" en "Woondoeleinden".

Voor de locatie van de graangroothandel op Havelaarstraat 2 is een plan ontwikkeld voor woningbouw. Het project omvat 27 woningen. Het gaat om starterwoningen, tweewonder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheden om dit plan te realiseren.



Figuur 19 Verkavelingsschets locatie De Valle

Bij de planvorming voor de locatie Havelaarstraat 2 zijn de volgende aspecten betrokken:

a. Omgevingsaspecten

Met betrekking tot de massa, hoogte en oriëntatie van de bebouwing worden de volgende omgevingsaspecten van belang geacht:

- de ligging van de projectlocatie als entree van het dorp;
- de ligging van de locatie aan de Valkreek;
- de meerzijdige oriëntatie van de locatie.

b. Uitgangspunten

- de bebouwing op de hoek van de Havelaarstraat en de Valkreek dient de entree van het dorp te markeren c.q. accentueren;
- de entreebebouwing dient zich qua schaal en massa te verhouden tot het (bebouwings)karakter van de kern;
- de uitstraling en presentatie van de entreebebouwing dient tweezijdig te zijn;
- de korrelgrootte van de bebouwing dient in zuidelijke richting af te nemen;
- er dient sprake te zijn van een heldere en zichtbare overgang van de private en publieke gronden;
- de oever van de Valkreek dient gevrijwaard te blijven van bebouwing en dient zoveel mogelijk recht te doen aan de landschappelijke waarde van de Valkreek.

c. Beeldkwaliteit

In de Welstandsnota zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen (zie ook paragraaf 4.4). Voor de locatie zijn enkele specifieke uitgangspunten geformuleerd. Het profiel van de nieuwe bebouwing dient te resulteren in een samenhangend totaalbeeld. Een wisseling in bouwhoogte variërend van één tot twee bouwlagen met een zadeldak is uitgangspunt. Een variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk. Materiaal en kleurgebruik moet op elkaar afstemmen met als uitgangspunt aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode, blauw gesmoorde of antraciete dakpannen. Gesloten gevels aan de straatzijde zijn uitgesloten. De oever van de Valkreek dient vrij te blijven van bijgebouwen of andere bebouwingselementen en een groene natuurlijke uitstraling te krijgen. Erfafscheidingen dienen tenslotte de overgang te markeren naar de openbare ruimte en dienen eveneens een groene uitstraling te krijgen of ontworpen te worden als onderdeel van de bebouwing.

d. Potentiële milieuhinder

- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot milieuhinder voor de omliggende functies;
- de beoogde ontwikkeling ligt op een afstand van 27 tot 30 meter van een garagebedrijf. De VNG-brochure geeft als richtafstand 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Tevens ligt binnen 30 meter een gasdrukregelstation waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De omgeving is echter te beschouwen als een gemengd gebied, een gebied met een zeker mate van functiemenging. Hierdoor kan volgens de VNG-brochure een correctie voor het geluidsaspect worden aangehouden met één afstandsstap lager. Derhalve wordt voldaan aan de zoneringafstand en vormen genoemde bedrijven geen belemmering;

- betreffende wegverkeerslawaaï is van belang dat de Havelaarstraat is aangemerkt als 30 kilometerzone. Er hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

e. Bodemonderzoek

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het noordelijke deel van het plangebied is een ondergrondse opslagtank voor dieselolie aanwezig geweest. Deze tank is in 1993 verwijderd. Tijdens eerder bodemonderzoek is in 1998 en 2000 geconstateerd dat de bodem ter plaatse sterk verontreinigd is geraakt met minerale olie. Op 28 juni 2000 is er ter plaatse een bodemsanering uitgevoerd, waarbij de bodemverontreiniging binnen de perceelsgrenzen van perceel H829 is verwijderd. Buiten de perceelsgrenzen is verontreiniging achtergebleven, die met een folie is afgeschermd van het gesaneerde gedeelte. Door De Klerk Milieuadvies is verder onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit verkennend onderzoek en het nader asbestonderzoek geven geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de aangetoonde bodemkwaliteit op de percelen geschikt is voor de bestemming wonen met tuin en daarom geen belemmering vormt voor de beoogde bouwplannen op de locatie.

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met het onderstaande:

- de aangetroffen ondoordringbare laag onder een deel van de betonvloer van het aannemersbedrijf op perceel H1036. Om uit te sluiten dat er onder de vloer van het aannemersbedrijf een puinfunderingslaag aanwezig is, die mogelijk verontreinigd kan zijn, zal hiernaar beperkt onderzoek worden gedaan na sloop van het pand. In eerste instantie dient zintuiglijk beoordeeld te worden wat de ondoordringbare laag is;
- op de bouwlocatie zijn diverse opstallen aanwezig, waarbij op de moestuinen er diverse voorzien zijn van asbestverdachte golfplaten. Bij de sloop van de opstallen zal voorkomen moeten worden dat de bodem alsnog verontreinigd raakt door slooppuin;
- de puinverharding aanwezig op het noordelijke deel van perceel H829 is analytisch niet verontreinigd met asbest, waardoor het als zodanig kan worden behandeld. Echter omdat in de puinverharding zintuiglijk asbestverdachte materialen kunnen worden meegenomen is het niet wenselijk om de puinverharding bij de toekomstige woonbestemming op de bovengrond te laten liggen;
- tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden dient men altijd bedacht te zijn op eventuele verontreinigingen die tijdens de uitgevoerde bodemonderzoeken niet zijn aangetoond. Indien tijdens werkzaamheden zintuiglijk bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient contact opgenomen te worden met de gemeente;
- bij afvoer en hergebruik van eventueel vrijkomende grond en/of puinmateriaal van de locatie is het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Voor het bepalen van definitieve hergebruikmogelijkheden van vrijkomende grond en bouwstoffen is een keuring overeenkomstig dit besluit van deze materialen noodzakelijk.

f. Archeologie

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. Op deze kaart staat de oude kern van Colijnsplaat aangegeven als archeologisch waardevol terrein. De projectlocatie valt hierbuiten. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Voor de projectlocatie is de trefkans op basis van de IKAW laag.

g. Waterhuishoudkundige aspecten

Er heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling. Ingevolge de Keur Waterbeheer dient langs de Valkreek een 7 meter brede strook vrijgehouden te worden van bebouwing en beplanting. Overeengekomen is 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 Valkreek is in het waterbeheersplan aangewezen als onderdeel van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur (WEI). Het beleid van het Waterschap is er op gericht deze gebieden aan te kopen en te voorzien van natuurvriendelijke oevers. Ter plaatse van het plangebied zal door het Waterschap nagegaan worden of natuurvriendelijke oevers kunnen worden gerealiseerd. Het plangebied leent zich door de reeds aanwezige bebouwing en de hoogteligging niet voor het creëren van extra waterberging. Mogelijk dat de Valkreek hier in de toekomst in kan voorzien, wanneer natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. In inrichtingstechnische zin adviseert het Waterschap om tot een heldere overgang van de Valkreek en de tuinen te komen. In de waterparagraaf in paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

h. Natuur wet- en regelgeving

De Oosterschelde is aangewezen als Habitat- en Vogelrichtlijngebied. De projectlocatie is niet in deze speciale beschermingszones gelegen.

i. Flora- en faunawet

De locatie betreft een herstructureringslocatie. Het betreffende gebied bestaat grotendeels uit bedrijfspercelen met bedrijfsbebouwing. De terreinomstandigheden en het gebruik en onderhoud van de gronden, waarop vergroting van het huidige bebouwingsoppervlak wordt voorgestaan, zijn zodanig verhard dat het reëel is te veronderstellen dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot nadelige effecten op de eventueel in het gebied voorkomende beschermde planten- of diersoorten. Gelet op het vorenstaande wordt het eveneens aannemelijk geacht dat deze soorten zich niet in het plangebied ophouden.

Door Bureau Waardenburg is verder onderzoek uitgevoerd middels een quick scan. Daarbij is tevens een eerste afweging van de effecten op de beschermde gebieden gemaakt. Op basis van de quick scan kan geconcludeerd worden dat er geen effecten worden verwacht op het nabijgelegen Natura 2000 gebied Oosterschelde en

op de wezenlijke waarden van het EHS gebied ten zuiden en westen van het plangebied.

Door Stichting Landschapsbeheer Zeeland is een vleermuizeninventarisatie uitgevoerd. Op 1 juni 2006 heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden. De gebouwen en loodsen zijn van binnen en buiten bekeken en beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen. Slechts het oude gedeelte met pannendak leek als verblijfplaats geschikt; de overige loodsen waren per definitie ongeschikt. Op 8 juni 2006 is een batdetectoronderzoek gedaan. Tussen 04:00 en 05:00 uur is gepost bij de gebouwen en loodsen van het complex. Er werd slechts één voorbijkomende vleermuis gesignaleerd. Stichting Landschapsbeheer concludeert dat het voorsnog niet noodzakelijk is verder onderzoek naar vleermuizen in het complex uit te voeren. Er zijn geen waarnemingen van individuele vleermuizen noch van kraamkolonies gedaan. De kans dat er verder in het seizoen vleermuizen in het complex zullen verblijven is zeer klein.

j. Luchtkwaliteit: zie paragraaf 5.8.

Het bovenstaande vertaalt zich in een opzet waarbij de nieuwe woonbebouwing is geprojecteerd ter weerszijden van een nieuwe woonstraat. Aan de zijde van de Valkreek zijn voornamelijk vrijstaande woningen gepland die met tuinen aan de achterzijde zijn georiënteerd op de Valkreek. De tuinen fungeren als overgang van het water naar de bebouwing. Een eenduidige en duidelijke overgang tussen de tuinen en het water zal in het ontwerp worden meegenomen. Een strook van 5 meter zal gevrijwaard blijven van bebouwing.

4.2.3 STREEFBEELD PLANMATIGE UITBREIDINGEN

Het overige deel van Colijnsplaat heeft voornamelijk een woonfunctie. Het beleid voor de woongebieden zal een conserverend karakter hebben en met name gericht zijn op het behoud van de kwaliteit van het woonklimaat.

Enkele jaren geleden is de basisschool Open hof aan de Meidoornstraat opgeheven. Ter plaatse wordt woningbouw voorzien. Bij de planvorming voor deze locatie zijn de volgende aspecten betrokken:

a. Omgevingsaspecten

Met betrekking tot de massa, hoogte en oriëntatie van de bebouwing worden de volgende omgevingsaspecten van belang geacht:

- de bebouwing dient aan te sluiten bij het bebouwingspatroon van de omgeving;
- de bebouwing dient in ieder geval op de Dr. Maasstraat en het tegenoverliggende verzorgingshuis Cleijenborch te worden georiënteerd;
- er zijn geen bijzondere architectonische of cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden.

b. Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Welstandsnota (zie paragraaf 4.4). De locatie ligt in een 'regulier welstandsgebied'.

c. Potentiële milieuhinder

In de omgeving liggen geen functies die hinder opleveren voor de woningen. Wat betreft wegverkeerslawaaï is van belang dat de gehele kern is aangewezen als 30 kilometerzone. Er hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

d. Bodemonderzoek

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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. Medio 2008 wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Gezien het historische gebruik wordt geen bodemverontreiniging verwacht.

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met het volgende:

- tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden dient men altijd bedacht te zijn op eventuele verontreinigingen die tijdens de uitgevoerde bodemonderzoeken niet zijn aangetoond. Indien tijdens werkzaamheden zintuiglijk bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient contact opgenomen te worden met de gemeente;
- bij afvoer en hergebruik van eventueel vrijkomende grond en/of puinmateriaal van de locatie is het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Voor het bepalen van definitieve hergebruikmogelijkheden van vrijkomende grond en bouwstoffen is een keuring overeenkomstig dit besluit van deze materialen noodzakelijk.

e. Archeologie

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. Op deze kaart staat de oude kern van Colijnsplaat aangegeven als archeologisch waardevol terrein. De projectlocatie valt hierbuiten. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Voor de projectlocatie is de trefkans op basis van de IKAW laag.

f. Waterhuishoudkundige aspecten

Het waterschap heeft aangegeven dat voor de inbreidings- en herstructureringslocaties die rechtstreeks in dit bestemmingsplan zijn geregeld, een watertoets achterwege kan blijven.

g. Natuur wet- en regelgeving

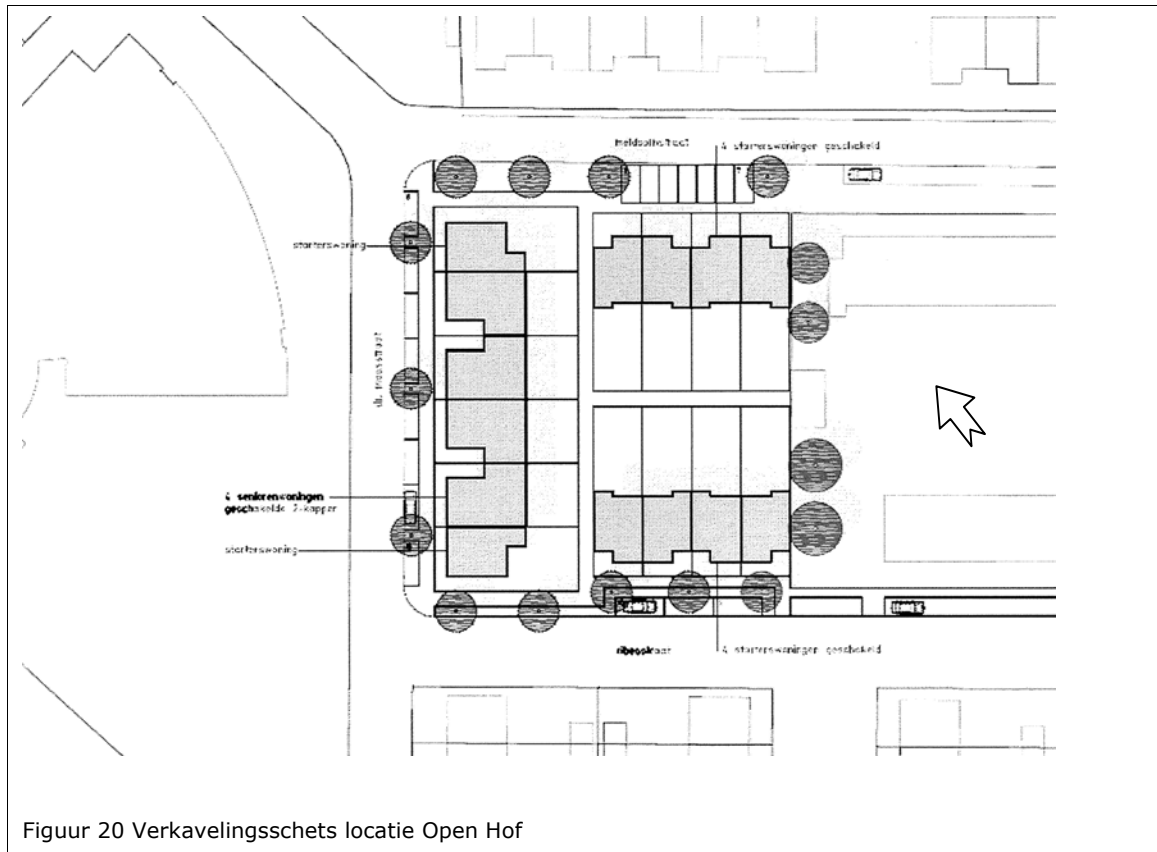
De Oosterschelde is aangewezen als Habitat- en Vogelrichtlijngebied. De projectlocatie is niet in deze speciale beschermingszones gelegen.

h. Flora- en faunawet

De locatie betreft een herstructureringslocatie. De locatie bestaat vrijwel geheel uit bebouwing en verharding. De terreinomstandigheden zijn zodanig dat het reëel is te veronderstellen dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot nadelige effecten op beschermde planten- of diersoorten. Gelet op het vorenstaande wordt het eveneens aannemelijk geacht dat deze soorten zich niet in het plangebied bevinden.

i. Luchtkwaliteit: zie paragraaf 5.8.

In figuur 20 is de beoogde verkavelingsopzet weergegeven. Het plan omvat 10 starterswoningen en 4 seniorenwoningen.



Toekomstige dorpsuitbreiding zal plaatsvinden in de richting van de Molenweg. Bij de aanleg van de recente uitbreidingen is hiermee reeds rekening gehouden.

4.2.4 STREEFBEELD HAVEN EN BEDRIJVENTERREIN OOSTZEEDIJK

In het havengebied is sprake van havengerelateerde bedrijvigheid alsmede watergerelateerde recreatie. De bedrijvigheid is vooral geconcentreerd aan de oostzijde, bij de vissershaven. Teneinde de potenties van het oostelijk deel van het havengebied beter te kunnen benutten, zou dit gebied op termijn getransformeerd kunnen worden.

Wat betreft het bedrijventerrein Oostzeedijk zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het kader van dit bestemmingsplan opnieuw bezien. Hierbij is het volgende in acht genomen:

- op het bedrijventerrein kunnen bedrijven worden gevestigd tot categorie 3, waarvoor volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand geldt van 50 tot 100 meter tot een rustige woonwijk
- er wordt een milieuzonering ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing aan de Oosthavenstraat in acht genomen door maximaal categorie 2 bedrijven binnen 50 meter en maximaal categorie 3.1 bedrijven binnen 100 meter toe te staan (met uitzondering van bestaande bedrijven die een subbestemming hebben gekregen);

- er wordt een afstand van 100 meter tot de aangrenzende woonbebouwing aan de Havelaarstraat in acht genomen;
- er is een groenbuffer van 5 meter opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en afscherming ten opzichte van de woonbebouwing;
- mede gelet op het beleid ten aanzien van het bedrijventerrein Cruijckelcreke zijn de gronden bestemd voor lokale- en havengerelateerde bedrijvigheid;
- langs de Oostzeedijk is een bebouwingsvrije zone van 20 meter opgenomen.

In het gebied ontstaat door de verplaatsing van het gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk de mogelijkheid voor een invulling met een nieuwe bedrijfsfunctie.

In het Omgevingsplan Zeeland is bepaald dat voor Vogelrichtlijngebieden de voorkeurswaarde voor nieuwe ontwikkelingen de nu heersende geluidsbelasting is, met een maximum van 40 dB(A) op de grenzen van het gebied. Op circa 60 tot 70 meter afstand van het bedrijventerrein ligt de Oosterschelde. De Oosterschelde is in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn aangewezen als Speciale Beschermingszone. Daarnaast is de Oosterschelde beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt het deel uit van de EHS. Het plangebied wordt gescheiden van de Oosterschelde door de zeedijk en de bestaande ontsluitingsweg. Er is geen sprake van ruimtebeslag op beschermd gebied. Op basis van de aard van het bedrijventerrein, bedrijven uit maximaal categorie 3, de afstand tot de Oosterschelde en de hoogte van de dijk, namelijk 6,4 meter boven maaiveld, worden geen effecten verwacht op de soorten en habitattypen waarvoor het gebied in het kader van de Vogel- en Habitatrictlijn is aangewezen. Evenmin zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied worden aangetast door de ingreep. De gunstige instandhouding van vogels is niet in het geding. Er zijn buitendien geen droogvallende slikken, zodat er geen sprake zal zijn van verstoring van vogels. Als foerageergebied is het plangebied niet geschikt, vanwege de aanwezigheid van bebouwing en opgaande beplanting in de directe omgeving. Het plangebied is overigens niet aangewezen als foerageergebied voor wintergasten.

4.3 Streefbeelden functies

4.3.1 STREEFBEELD BEDRIJVIGHEID/VOORZIENINGEN

Het beleid ten aanzien van de bedrijvigheid is erop gericht om die bedrijven die tot planologische conflictsituaties leiden te verplaatsen uit de kern. De hiervoor in aanmerking komende bedrijven zijn reeds in paragraaf 4.2 aan de orde gesteld.

In de Structuurvisie Noord-Beveland wordt gesteld dat een bescheiden ontwikkeling van bedrijvigheid mogelijk is in Colijnsplaat bij het haventerrein en op de bedrijventerreinen aan de Oostzeedijk en de Molenweg. Bedrijfsontwikkelingen op de terreinen dienen naar aard en schaal te passen bij de kern. Aan (sport)visserij gelieerde bedrijvigheid wordt de voorkeur gegeven. In het plan worden hiertoe de mogelijkheden geboden.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Verscheidene woningen en/of bij woningen behorende bijgebouwen zijn gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt, maar daarmee wel samenhangen. Gedacht dient dan onder meer te worden aan traditionele vrije beroepen zoals arts, notaris, advocaat, logopedist, fysiotherapeut,

andere vrije beroepen zoals adviesbureaus kunstenaars, ontwerpers, privé-onderwijs alsmede aan andere bedrijfsmatige activiteiten zoals kapsalons, pedicures, reclamebureaus, makelaars, computerservice, kinderopvang. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen.

Met betrekking tot de toelaatbaarheid van dergelijke activiteiten zal gelet worden op de hinder die het gebruik oplevert voor het woonmilieu en de afbreuk die het gebruik doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Activiteiten die een onevenredige hinder voor het woonmilieu en onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de wijk of buurt veroorzaken zijn niet toegestaan. Bij de beoordeling hiervan is onder meer van belang of de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit, de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft, het gebruik maximaal 40 m² van de vloeroppervlakte beslaat en er geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerbalans ontstaat.

4.3.2 STREEFBEELD GROENSTRUCTUUR

In het Groenstructuurplan worden de volgende, in het kader van voorliggend plan relevante, maatregelen voorgesteld:

- het aanbrengen van doorgaande boombeplanting aan één zijde van de Havelaarstraat;
- het aanbrengen van voorzieningen die beter bij het dorpsbeeld passen in het dorpscentrum;
- het realiseren van een nieuwe doorgaande boomstructuur aan de Ringweg;
- het komen tot een soberder en daardoor helderder beeld in de meest recente uitbreidingsgedeelten;
- het verwijderen van alle boom- en struikbeplanting van de gemeente in de Hovenierstraat, de Krokusstraat en de Dr. Maasstraat;
- een nieuw herinrichtingsvoorstel voor het parkeerterrein naast de jachthaven.

4.3.3 STREEFBEELD WONEN

Het beleid is erop gericht om de bestaande woonkwaliteit te behouden en te versterken. Dit betekent onder meer het creëren van bouwmogelijkheden voor de lokale woningbehoefte en verouderde (woon)bebouwing herstructureren. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de prioriteitsvolgorde vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, vervolgens inbreiding en tot slot uitbreiding. In paragraaf 4.2 zijn de mogelijke herstructurerings- en inbreidingslocaties beschreven.

4.3.4 STREEFBEELD VERKEER

In het kader van het Verkeersveiligheidsplan en het parkeerbeleid zal een aantal verkeersmaatregelen worden uitgevoerd. Vooral de doorgaande weg door de kern, de Havelaarstraat, behoeft speciale aandacht. Bij deze verkeersmaatregelen gaat het om het verbeteren van de huidige verkeerskundige structuur, het creëren van voorwaarden voor een veilige verkeersafwikkeling in de komende jaren door onder andere het aanwijzen van de bebouwde kom als 30 km-zone en het verbeteren van de parkeersituatie. In paragraaf 2.4 is reeds nader ingegaan op Verkeersveiligheidsplan en het parkeerbeleid.

4.4 Beeldkwaliteit

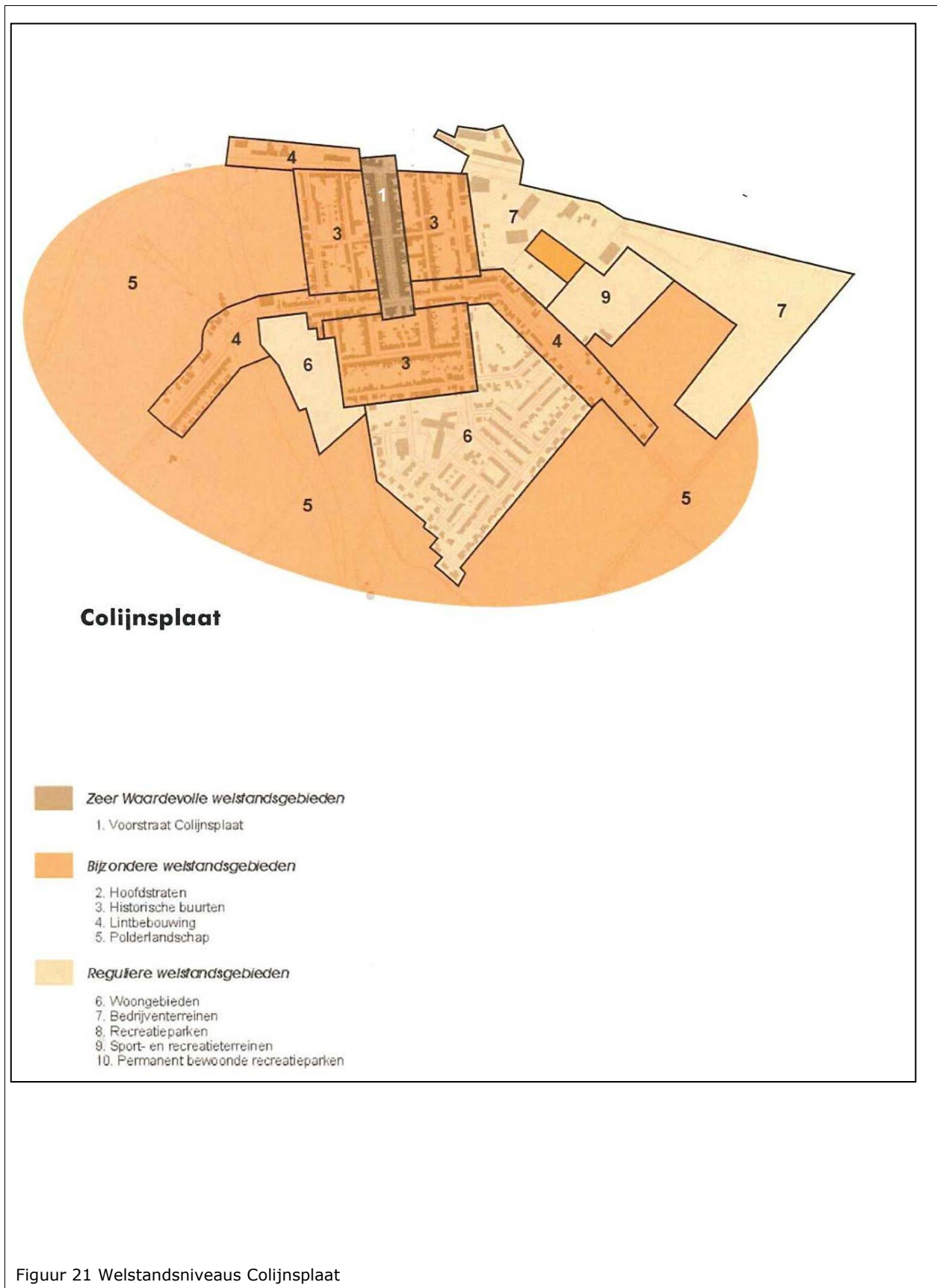
Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, lid 1, onderdeel a van de Woningwet.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

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

Colijnsplaat is, zoals aangegeven in figuur 21, opgedeeld in zeer waardevol, bijzonder en regulier welstandsgebied. De welstandsniveaus bepalen de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse welstandscriteria worden getoetst. Afhankelijk van het welstandsniveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch of licht gehanteerd. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd en/of versterkt. Het bestemmingsplan dient, voor zover mogelijk, afgestemd te zijn op het welstandsbeleid zoals dat in deze nota is geformuleerd.

De Voorstraat in Colijnsplaat, dat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht Colijnsplaat, is aangemerkt als zeer waardevol welstandsgebied. Zeer waardevolle gebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen en/of het landschap. In deze welstandgebieden zal de welstandscommissie de gebiedsgerichte welstandscriteria zeer nauwgezet toepassen gericht op het behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Het is mogelijk om in een bestemmingsplan voor een beschermd dorpsgezicht meer zaken vast te leggen, waaronder de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, echter is de beeldkwaliteit hiermee niet volledig beschermd. De Welstandsnota biedt hiervoor een goed instrumentarium. Overigens worden individuele monumenten, ongeacht het welstandsniveau van het gebied waarin ze liggen, eveneens aangemerkt als zeer waardevol welstandsgebied.

Onder bijzondere welstandsgebieden vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Bij Colijnsplaat gaat het om de historische hoofdstraten, de historische buurten binnen de voorstraatstructuur, de lintbebouwing die langs uitvalswegen en dijken is ontstaan en het kenmerkende polderlandschap. Het oude deel van Colijnsplaat bestaat uit de zogenaamde historische uitbreidingen. Bij deze uitbreidingen is destijds getracht om het oorspronkelijk model van het voorstraatdorp te hanteren. Het beleid voor de historische uitbreidingen zal een conserverend karakter hebben en met name gericht zijn op het behoud c.q. versterking van de kwaliteit van het woonklimaat. Middels het welstandsbeleid zal sturing gegeven moeten worden aan de beeldkwaliteit van de bebouwing.



Figuur 21 Welstandsniveaus Colijnsplaat

De overige gebieden van Colijnsplaat zijn aangemerkt als reguliere welstandsgebieden. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een normale en zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze gebieden kunnen afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al teveel problemen verdragen. De welstandsbeoordeling heeft als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit. In Colijnsplaat betreft het de woongebieden ten zuiden van de kern, het sportterrein en het bedrijventerrein.

5. MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km 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 bij de voorbereiding van een bestemmingsplan conform artikel 77 Wgh akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De volledige bebouwde kom van Colijnsplaat is als 30 kilometerzone aangewezen, waardoor er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

5.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen zoals woningen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.

In de kern liggen verschillende bedrijven met milieucategorie 2 of hoger. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven. Met uitzondering van het KPN-station aan de Oosthavenstraat, dienen categorie 2 bedrijven op een afstand van 30 meter, categorie 3.1 bedrijven op een afstand van 50 meter en categorie 4.1 bedrijven op een afstand van 200 meter ten opzichte van woonbebouwing gesitueerd te zijn. Verschillende bedrijven zijn evenwel op onvoldoende afstand van de woonbebouwing gesitueerd. Deze bedrijven zijn op de plankaart voorzien van een specifieke subbestemming. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Adres	Type	milieucategorie*
Havelaarstraat 1	Autobedrijf	2
<i>Havelaarstraat 2</i>	<i>(leegstaand)</i>	
Havenstraat 1-3	Koeltechnisch adviesbureau	2
Jachthavenweg 5	Reparatie en stalling van schepen	3.2
Molenweg 1	Machinehandel- en reparatiebedrijf	2
Oostzeedijk 2	reparatie en/of in- en verkoop van boten, botentrailers en bootmotoren, viskwekerij en groothandel van marinecultuur	3.1
Oostzeedijk 4-6	Machinefabriek + constructiewerkplaats	3.1
Oostzeedijk 6b	Duikbedrijf	
Oostzeedijk 8	Reparatie en stalling van schepen	3.2
<i>Oostzeedijk</i>	<i>Voormalig gemeentelijk opslagterrein</i>	
Ringweg 14	Taxibedrijf	2
Ringweg 24	Verhuur landbouwmachines	3.1
Ringweg 26	Koelhuis	3.1
Ringweg 78a	Installatie van alternatieve autobrandstofsysteem (PPO)	2
Ringweg 80	Agrarisch bedrijf	1
Visserijweg 1	Veiling voor visserij	4.1
Visserijweg 3	Groothandel visserijbenodigdheden	2
Visserijweg 14	Technisch laboratorium	1
Visserijweg 24	Scheepsbouw	3.1

* Milieucategorie op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2007

Op het bedrijventerrein kunnen bedrijven worden gevestigd tot categorie 3, waarvoor volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand geldt van 50 tot 100 meter tot een rustige woonwijk. Voor het bedrijventerrein is een milieuzonering opgenomen ten opzichte van de Oosthavenstraat en de Havelaarstraat (zie paragraaf 4.2.4)

De ontwikkelingslocatie De Valle ligt op een afstand van 27 tot 30 meter van een garagebedrijf. De VNG-brochure geeft als richtafstand 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Tevens ligt binnen 30 meter een gasdrukregelstation waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De gemeente beschouwt deze omgeving echter als een gemengd gebied. Hierbij kan volgens de VNG-brochure een correctie voor het geluidsaspect worden toegepast met één afstandsstap. Derhalve vormen ook deze bedrijven geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bufferzone agrarisch gebied

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet, nieuwvestiging van, agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

In het gedeeltelijk goedgekeurde vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot "Agrarische doeleinden, klasse F". Goedkeuring werd onder meer onthouden aan de regeling aangaande het oprichten van

agrarische bebouwing ingevolge artikel 4 lid 3.1. Goedkeuring is niet onthouden vanwege het feit dat agrarische bebouwing niet gewenst zou zijn, maar omdat een verbale bouwblokmethodologie is gehanteerd. Agrarische bouwblokken dienen op de kaart te worden opgenomen, zodat conflictsituaties met nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen kunnen worden voorkomen of beperkt. Inmiddels is een herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" vastgesteld waarin de strak begrensde bouwblokken zijn opgenomen.

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

In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is tevens een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter van woonbebouwing. Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid op de gronden grenzend aan het plangebied reeds worden uitgesloten. Ook voor het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied geldt een aanlegvergunningstelsel. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in een bufferzone voorzien. Overigens is binnen de 100 meterzone van het plangebied geen agrarisch bedrijf gevestigd.

5.4 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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 locaties die door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst voor woningbouw kunnen worden ingericht zullen op het moment dat deze ontwikkeling zich aandient, onderzocht worden op een mogelijke bodemverontreiniging. In de voorschriften is als voorwaarde opgenomen dat uit een bodemonderzoek dient te blijken dat de bodem voor woondoeleinden geschikt is.

5.5 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta aangenomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging van het verdrag is in 2006 de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, en is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen

worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven.

Op deze kaart staat de oude kern van Colijnsplaat aangegeven als kern van hoge archeologische waarde. Dit gedeelte krijgt op de bestemmingsplankaart mede de bestemming "Archeologisch waardevol terrein". De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Voor de kern Colijnsplaat is de trefkans zeer laag.

5.6 Molenbeschermingszone

Aan de Colijnsplaatseweg 2a is de korenmolen "Nooitgedacht" en aan de Havelaarstraat 107 de korenmolen "De Oude Molen" gelegen. Het betreft respectievelijk een stellingmolen en een grondzeiler. De molen "Nooitgedacht" is niet meer in gebruik. De Oude Molen, die eigendom is van de gemeente, is op vrijwillige basis nog regelmatig in bedrijf. Ten behoeve van het in stand houden van de belangen van deze monumentale molens, als werktuigen en beeldbepalende elementen is een zogenaamde molenbeschermingszone in de bestemmingsregeling en op de plankaart opgenomen.

In voorliggend plan is een molenbeschermingszone opgenomen door middel van een cirkel met een straal van 100 meter rondom de molen waarbinnen een hoogtebeperking geldt ten aanzien van nieuwbouw. Daarbuiten gelden, gelet op het overwegend gesloten karakter van de kern, geen hoogtebeperkingen. Het opnemen van de molenbeschermingszone van 100 meter heeft geen gevolgen voor de bestaande bebouwing en beplanting. In de voorschriften is een aanlegvergunningenvereiste opgenomen teneinde te voorkomen dat met de aanleg van hoog opgaande beplanting afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als beeldbepalend element. Tevens is in de voorschriften een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor eventuele uitbreidingen en nieuwbouw binnen de beschermingszone van 100 meter.

Op basis van de gegevens en de Handleiding Molenbiotoop uitgave 1995 van de vereniging De Hollandsche Molen is de toelaatbare bebouwingshoogte berekend.

De aangegeven molenbeschermingszone heeft uiteraard alleen betrekking op het plangebied en laat de in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" opgenomen molenbeschermingszone van 400 meter voor de gronden die in het landelijk gebied zijn gelegen onverlet.

5.7 Duurzaam stedelijk waterbeheer

De waterparagraaf kent een brede opzet. In de waterparagraaf wordt een beeld geschetst van:

- beleidskaders en samenwerking waterbeheerders;
- kenmerken watersysteem en ontwikkelingen;
- uitgangspunten in relatie tot het ruimtelijk plan;
- vertaling naar plankaart en voorschriften.

Deze waterparagraaf is in overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden opgesteld. Door het Waterschap is aangegeven dat de reactie van het Waterschap in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro beschouwd kan worden als het wateradvies.

5.7.1 DE BELEIDSKADERS

Rijksbeleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw

Op 31 augustus 2000 is het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw van de Commissie Tielrooij verschenen. Daarin is aanbevolen om een watertoets in te stellen. Dit advies is in grote lijnen overgenomen in het kabinetsstandpunt Anders omgaan met water uit december 2000. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, in verband met ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Het besluit is 1 november 2003 in werking getreden. Concreet verplicht het besluit tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Vierde nota waterhuishouding

Centraal staat het streven naar een duurzaam waterbeheer dat gericht is op een veilig en goed bewoonbaar land of stad met gezonde en duurzame watersystemen. Problemen die lokaal en regionaal spelen moeten ook zo veel mogelijk op dat niveau worden aangepakt. Dat vereist ook anders omgaan met normen.

De nota hanteert een lagenbenadering, waarbij de verschillende watersystemen van een laag naar een hoog schaalniveau worden beschreven. Eerst komen daarbij de regionale watersystemen, beginnend bij het water in de stad, aan de orde. Vervolgens worden de grote rivieren, het Natte hart gevormd door het IJsselmeer, Randmeren, Amsterdam-Rijnkanaal en Noordzeekanaal en de Zuidelijke Delta beschreven. Tot slot komen de kust, de zee en de oceaan aanbod.

Het plangebied maakt deel uit van de Zuidelijke Delta. De Zuidelijke Delta, oorspronkelijk een gebied vol samenhangende estuaria, heeft de afgelopen decennia een aanzienlijke verandering ondergaan. Tijdens de realisatie van de Deltawerken ter bescherming tegen overstroming is in de loop der jaren het beleid meer en meer gericht op het zoveel mogelijk behouden van de hoge natuurwaarden van het gebied. Dit heeft ertoe geleid dat zowel tijdens de uitvoering als in de jaren daarna tevens is geïnvesteerd in het behoud en waar nodig herstel van gezonde watersystemen: Oosterschelde, Grevelingen, Veerse Meer, Westerschelde, Volkerak-Zoommeer, Haringvliet-Hollandsch Diep. De noodzakelijke compartimentering heeft naast vergroting van de veiligheid tot

soms harde grenzen geleid die een gebied in waterhuishoudkundig en ecologisch opzicht ook kwetsbaar kunnen maken. Gedeeltelijk herstel van de verbindingen tussen deze systemen biedt, naast vergroting van de veerkracht, mogelijkheden om de bestaande natuurwaarden verder te versterken doordat zout-zoetgradiënten worden hersteld.

Naast de beschrijving van de watersystemen wordt ook aandacht besteed aan verschillende thema's zoals veiligheid, verdroging, emissies en waterbodems. Ook wordt stilgestaan bij de bestuurlijke organisatie en het instrumentarium om een integrale benadering mogelijk te maken. Uitgangspunt van het geformuleerde beleid in de nota is het binnen aanvaardbare grenzen houden van de kostenstijgingen voor waterbeheer en waterbeleid. Draagkracht van de bedrijfssectoren landbouw en industrie vormt het toetsingscriterium.

Provinciaal beleid

Deelstroomgebiedsvisie Zeeland

De Deelstroomgebiedsvisie, vastgesteld mei 2004, is een gezamenlijk product van waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hiermee wordt de visie breed gedragen. Voor elk van de 17 deelstroomgebieden wordt een Deelstroomgebiedsvisie opgesteld. Het doel van de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland is driedelig:

1. een beschrijving op hoofdlijnen van de waterhuishoudkundige problemen van zowel het regionale systeem voor zowel nu als in 2050 en 2100;
2. een beschrijving van de visie op de te kiezen oplossingsrichtingen voor genoemde problemen met daarbij een globaal uitvoeringsprogramma tot 2015;
3. een globale schatting van de te maken kosten en de wijze waarop deze moeten worden gefinancierd om de oplossingsrichtingen te kunnen realiseren.

De visie richt zich primair op de wateroverlast door overstromingen van binnenuit door een overschot aan neerslag en hoge grondwaterstanden. Daarnaast richt de visie zich op het structureel tekort aan (zoet)water voor de landbouw en de voortdurende verzilting. Op hoofdlijnen zijn twee verschillende oplossingsrichtingen te onderscheiden: technische maatregelen en ruimtelijke inrichtingsmaatregelen. Met name ruimtelijke inrichtingsmaatregelen kunnen veel (water)problemen voorkomen. In de komende tijd zullen oplossingen echter vooral door technische waterhuishoudkundige maatregelen moeten komen.

Voor wateroverlast zijn landelijke normen vastgesteld. Voor bebouwde gebieden geldt dat het gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Toepassing van de normen vereist een gescheiden (grond)watersysteem voor de verschillende vormen van grondgebruik. De Commissie waterbeheer 21e eeuw heeft de principes niet afwentelen en vasthouden, bergen, afvoeren geïntroduceerd. Hierbij wordt in Zeeland gekozen voor een beperkte toename van de bestaande afvoercapaciteit en toename van de berging door open water, natuurvriendelijke oevers en gecontroleerde inundatiegebieden. De noodzakelijke extra berging, ter voorkoming van overstromingen is voor het landelijk gebied in totaal 670 hectare waarvan 22 hectare op Noord-Beveland. Voor het bebouwd gebied bedraagt dit circa 300 hectare waarvan 8 hectare op Noord-Beveland. In bebouwd gebied wordt dit voorgestaan in 60% open water en 40% in de vorm van natuurvriendelijke oevers.

Regionale watersysteemrapportage 1999-2001

De regionale watersysteemrapportage is een gezamenlijk product van de waterschappen Zeeuwse Eilanden en Zeeuws-Vlaanderen, Rijkswaterstaat directie Zeeland en de provincie. De rapportage beschrijft het watersysteem in Zeeland voor de periode 1999-2001 en bevat informatie over het gebruik van dit systeem. De rapportage geeft aan in hoeverre de doelstellingen uit het Provinciale Waterhuishoudingsplan en andere beleidsrapportages zijn gehaald. Met name op het gebied van ecologische verbinding-zones, baggerspecie en onderhoud van waterlopen is vooruitgang geboekt. In de watertoets worden relevante gegevens uit deze regionale watersysteemrapportage benut.

Samen omgaan met (grond)water 2002-2007

Het grondwaterbeleid is gericht op het beschermen en waar mogelijk vergroten van de voorraad zoet grondwater en het tegengaan van de verdroging en verzilting. Het is gebaseerd op de waterhuishoudkundige functies van het water. Het beleid is vertaald in een stelsel van regels voor het onttrekken van grondwater.

In het beleid wordt de term kwetsbaar gebied geïntroduceerd. Een kwetsbaar gebied is een natuurgebied, een gebied met een functie landbouw en natuur met hydrologisch invloedsgebied aangeduid als bufferzone en grondwaterbeschermingsgebieden, inclusief waterwingebieden. Voor een bufferzone geldt een afmeting van 300 meter, uitgezonderd een binnendijkse zone grenzend aan een buitendijks natuurgebied, waar de natuurwaarde wordt bepaald door het getij. Daar waar de grens van een te beschermen gebied samenvalt met de grens van een (groot) wateroppervlak zoals kreken en kanalen vervalt aan die zijde de bufferzone.

Het plangebied maakt ten dele deel uit van een bufferzone van een kwetsbaar gebied. Dit kwetsbare gebied bestaat uit een bosgemeenschap direct ten westen van het plangebied en de strook langs weerszijden van de Valkreek.

Waterkansenkaarten

Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, zijn door de Provincie Zeeland waterkansenkaarten ontwikkeld. Op basis van hydrologische uitgangspunten zijn voor de verschillende functies en het landgebruik kansen en bedreigingen in beeld gebracht. Resultaat zijn de kansenkaarten voor het landelijk en het stedelijk gebieden een kansenkaart voor het thema wateroverlast. De kaarten geven aan waar deze functies vanuit het watersysteem/-beheer optimaal bediend kunnen worden en het waterbeheer in beginsel tegen geringe kosten kan worden uitgevoerd.

Waterbeheerders

Waterbeheerplan "Met het water mee" 2002

Onderdelen van het Waterbeheerplan, vastgesteld april 2002, van het waterschap Zeeuwse Eilanden zijn ook de stedelijke waterplannen. Met dit plan in de hand zal het waterschap in de zes volgende jaren vorm geven aan het waterbeheer. Het plan beschrijft welke problemen en prioriteiten er zijn en hoe die aangepakt gaan worden. Het waterbeheerplan gaat alleen over oppervlaktewater, dus niet over grondwater en drinkwater. Ook zeeën en rivieren worden buiten beschouwing gelaten. Het hoogste doel van het plan is ervoor te zorgen dat alle watersystemen in het waterschap gezond en veerkrachtig zijn. Dit betekent dat het waterpeil niet sterk varieert, het water schoon

en helder is, er weinig bagger op de bodem ligt en dat er verschillende soorten flora en fauna aanwezig zijn, niet alleen in het water, maar ook op de oevers.

5.7.2 BESCHRIJVING VAN HET HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE WATERSYSTEEM

Geomorfologie en grondwatersysteem

In 1530 is geheel Noord-Beveland overstroomd geraakt door de Sint Felixvloed. Het eiland heeft toen circa 70 jaar onder water gestaan, waardoor allerlei kleideeltjes zijn afgezet. Door deze afzettingen werd het maaiveld steeds hoger, waarna het verdrongen eiland weer werd bedijkt. Het land is opnieuw blootgesteld aan de werking van de zee. Nieuwe kreken zijn in die tijd ontstaan. Na de 80-jarige oorlog zijn grote delen van Noord-Beveland als rationele polders ingepolderd en ontstond het nieuwanland. Op sommige plaatsen zijn nog kreekrestanten herkenbaar als lagere delen in het landschap of als smalle kronkelende sloten. Dit is ook het geval bij de aan de westzijde van het plangebied gelegen Valkreek. In 1961 zijn de laatste aanwassen en opwassen aan de zee onttrokken door de afdamming van het Veerse Gat. De bodem ter plaatse bestaat uit lichte en zware zavel. De bebouwde kom van Colijnsplaat ligt op gronden die bestaan uit zware zavel.

Grondwater is het water in de bodem. Water dringt in de bodem door tot het een niet-doorlatende laag bereikt. Boven deze laag raakt de grond verzadigd; de hoogte tot waar deze verzadiging optreedt is het grondwaterpeil.

De bodemkaart van Nederland toont naast de grondsoorten, tevens de grondwatertrappen. Hoewel de ondergrond in de bebouwde kom van Colijnsplaat niet is gekarteerd, kunnen de gegevens van de aangrenzende onbebouwde gronden wel worden geëxtrapoleerd. Het plangebied is gelegen binnen een gebied met, door de diverse grondsoorten, een stabiele grondwatertrap. In het plangebied geldt een grondwatertrap van GT VI, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van <40 cm beneden het maaiveld. De laagste grondwaterstand bedraagt gemiddeld >120 cm beneden het maaiveld.

In het plangebied zijn geen permanente of tijdelijke vergunningen voor grondwateronttrekkingen verleend. Het grondwater in het plangebied wordt door de provincie beheerd.

Oppervlakte watersysteem

Colijnsplaat is gelegen aan de Oosterschelde, een van de bijzondere riviermondingen met een waardevol uniek ecosysteem in de Zeeuwse Delta. De Oosterschelde is na de overstromingen van 1953 niet door een gesloten kering afgedamd. De Oosterscheldekering is zo geconstrueerd dat de Oosterschelde nog altijd onderhevig is aan eb en vloed. Uitsluitend bij ongunstige weersomstandigheden wordt de kering gesloten. Het water in de Oosterschelde is zout. De Oosterschelde is aangewezen als een Vogel- en Habitatrichtlijn gebied. Tegen de kust, en ook bij Colijnsplaat, liggen gronden die bij laag water droog vallen. Deze gronden hebben een hoge natuurwaarde en zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet en zijn aangewezen tot Staatsmonument.

Het plangebied beslaat de bebouwde kom van Colijnsplaat, met inbegrip van de jachthaven aan de Visserijweg. Het plangebied wordt aan de noordzijde door de

Oosterschelde begrensd. Aan de west zijde ligt buiten het plangebied het kreekrestant de Valkreek met aansluitend een bosgebiedje dat ook buiten het plangebied is gelegen. Overigens wordt het plangebied verder omringd door grootschalige agrarische landschappen. In het plangebied is, naast het oppervlaktewater van de jachthaven, geen oppervlaktewater in de kern aanwezig.

Colijnsplaat is gelegen in het waterafvoergebied De Valle. De Valle voert het water via het 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.

Waterkwaliteit

In het plangebied is er op basis van de waterkansenkaart geen zoute kwelindicatie. De Valkreek, gelegen tegen het plangebied, kent plaatselijk een matige zoute kwel. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is sprake van een zeer geringe zoetwaterbelvorming. Overigens is winning hiervan niet mogelijk. In de rest van het plangebied is er geen sprake van zoetwaterbelvorming. Het plangebied maakt deel uit van een dun zoetwatersysteem. Een dun zoetwatersysteem wordt omschreven als een watersysteem waar het oppervlaktewater brak tot zout is en waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltinggevaar.

Uit kaart 1.2 van de regionale watersysteemrapportage 1999-2001 blijkt dat de chloriditeit in het waterafvoergebied circa 3.000-10.000 mg/L bedraagt. Er is daarmee sprake van een brak/zout watersysteem van > 1.000 mg/L.

Het stikstofgehalte van het oppervlaktewater ligt nu echter ruim boven de norm. Het systeem is daarmee licht geëutrofeerd. Stikstof is vanwege de brakke wateren in Zeeland de limiterende factor voor algengroei. In brak water is van nature veel fosfaat aanwezig, menselijk handelen door fosfaatbeperkende maatregelen sorteren hierdoor weinig tot geen effect.

Hoogte en wateroverlast:

Het maaiveld in het plangebied heeft over het algemeen een hoogte van circa 1,0 tot 1,5 meter boven NAP. Het plangebied behoort daarmee tot de 0 tot 10 % hoogste delen van het watergebied. De Valkreek behoort tot de 5 tot 10 % laagste delen van het afvoergebied. De beste mogelijkheden voor waterberging c.q. waterretentie middels het vasthouden van water, bevinden zich in de gebieden die zich bevinden in de 10% laagst respectievelijk 10% hoogst gelegen delen. Momenteel zijn er in Colijnsplaat geen structurele waterproblemen bekend. Incidenteel is het mogelijk dat zeer plaatselijk tijdelijke overlast optreedt.

Waterkeringen en waterpeil

Het plangebied grenst aan de Oosterschelde. De Oosterschelde is een dynamisch watersysteem. Het plangebied is aan de zijde van de Oosterschelde dan ook voorzien van dijken op deltahoogte, de Oostzeedijk en de Westzeedijk. De dijken zijn aangemerkt als primaire waterkeringen. Als gevolg hiervan worden de dijken voorzien van de bestemming waterstaatkundige doeleinden. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die de status van de primaire waterkeringen aantasten.

In Colijnsplaat wordt in de primaire waterlopen een zomerpeil van -0,7 meter NAP en een winterpeil -1,0 meter NAP gehanteerd. Het peil in overige waterlopen kan afwijken.

Waterkansenkaarten

Het raadplegen van de waterkansenkaarten leidt tot de volgende bevindingen:

- Colijnsplaat is over het algemeen gelegen op weinig zettinggevoelige gronden. Uitsluitend de noordwesthoek van de kern, het gebied rond het gemaal De Valle, is matig zettingsgevoelig;
- het gebied in het noordwesten van de kern en rond het gemaal heeft geen infiltratiemogelijkheden. Omzoomd door een smalle strook beperkte infiltratiemogelijkheden, heeft het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied ruime infiltratiemogelijkheden;
- het gebied rond de Valkreek is niet geschikt voor stedelijke uitbreiding. Mogelijke stedelijke uitbreiding kan het beste in zuidoostelijke richting via de Molenweg en de N256 plaatsvinden. Ook ter plaatse van het sportterrein zijn de gronden nog geschikt voor stedelijke uitbreiding;
- de oevers van de Valkreek zijn aangewezen als een aandachtsgebied voor de waterhuishouding. Deze gronden behoren tot de gemiddeld 0-10% laagst gelegen gebieden.
- op basis van de gegevens is een gemiddeld laag tot normaal inspanningsniveau ten aanzien van het waterbeheer vereist.

Ecosysteem

Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit de bebouwde kom van Colijnsplaat. Het plangebied heeft daarbij geen bijzondere landschappelijke of ecologische waarden.

Buitendijks en buiten het plangebied is de Oosterschelde aangewezen als Habitatrictlijngebied. De Speciale Beschermingszone van de Vogelrichtlijn en Wetland is daarnaast ook deels in het plangebied gelegen. De droogvallende gronden zijn aangemerkt als Staats- en Beschermd natuurmonument.

In het plangebied komen geen natte ecologische verbindingen voor. De Valkreek is in het waterbeheersplan aangewezen als een onderdeel van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur (WEI). Het beleid van het Waterschap is er op gericht deze gebieden aan te kopen en te voorzien van natuurvriendelijke oevers. Ter plaatse van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Valkreek zal het Waterschap met de eigenaar van de betreffende oevergronden nagaan of en hoe ter plaatse natuurvriendelijke oevers kunnen worden gerealiseerd.

In het plangebied liggen geen binnendijken. De Westzeedijk, en de gronden aan de westzijde van de Valkreek zijn aangeduid als een beheersgebied. De Westzeedijk wordt daarbij als bloemrijk grasland getypeerd. De gronden bij de Valkreek als cultuurgrasland. Het bosgebied aan de oostzijde van de Valkreek is aangeduid als bestaande natuur, in eigendom van Staatsbosbeheer.

In de provinciale notitie "Samen slim met grondwater" is ten aanzien van de natuur- en beheersgebieden een bufferzone aangegeven. Deze bufferzone heeft een breedte van maximaal 300 meter. Het (zuid)westelijke deel van het plangebied is gedeeltelijk in deze bufferzone gelegen. Dit betekent dat in deze zone vergunning moet worden aangevraagd indien grondwater aan de bodem onttrokken wordt.

Regen- en afvalwatersysteem

Colijnsplaat is momenteel, zoals veel kernen, voorzien van een gemengd rioleringssysteem. De gemeente streeft ernaar het systeem zoveel mogelijk te vervangen door een gescheiden rioleringssysteem. De gemeente ambieert het basisniveau te behalen.

Het verzamelen en het afvoeren van vuil (riool)water is tot aan de hoofdgemalen van het waterschap in handen van de gemeente. Het afvalwater van het plangebied wordt vanaf deze hoofdgemalen verder door het waterschap afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in de Camperlandpolder. In Colijnsplaat zijn twee riooloverstorten door derden aanwezig. De ene overstort bevindt zich aan de westzijde van het dorp. De andere overstort bevindt zich daarbij aan de oostzijde van het dorp.

Gebruiks-, -belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich nagenoeg geen oppervlaktewater, met uitzondering van de jachthaven in het noorden. 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, zeker nu aan de voet van de dijk het Nehalennia tempel is opgericht.

5.7.3 WATERMAATREGELEN

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008" betreft voornamelijk een beheersplan. 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 beperkt ruimte voor nieuwe potentiële ontwikkelingen. Deze zijn in het plan opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Het plangebied leent zich door de reeds aanwezige bebouwing en de hoogteligging niet voor het creëren van extra waterberging. Mogelijk dat de Valkreek hier in de toekomst in kan voorzien, wanneer natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Ingevolge de Keur Waterbeheer dient langs de Valkreek een 7 meter brede strook vrijgehouden te worden van bebouwing en beplanting. In overleg tussen het Waterschap, gemeente en de initiatiefnemer van het woningbouwplan aan de Valkreek is bepaald dat de schouwstrook aan de zijde van de bebouwde kom ter plaatse van voornoemde ontwikkelingsgebied niet in acht genomen hoeft te worden, daar, mede gezien de breedte van de kreek, het onderhoud zal worden uitgevoerd vanaf het water. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit is overigens wel een strook van 5 meter als bebouwingsvrije strook opgenomen.

De gemeente heeft de intentie de rioleringsystemen aan te passen aan de huidige wensenpakketten en milieueisen. Er wordt getracht Colijnsplaat te laten voldoen aan de basisinspanningen met betrekking tot de riolering.

In geval van stedelijke vernieuwing en inbreiding streeft de gemeente ernaar 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, afkoppeling van hemelwater en (grijswater)helofytensystemen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	In het bestemmingsplangebied komen primaire waterkeringen voor. Tevens is voorzien in een strook voor toekomstige dijkverzwaringen Deze waterkeringen en stroken zijn voorzien van een bestemming waterstaatkundige doeleinden, waardoor stabiliteit en veiligheid worden gegarandeerd.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem	In Colijnsplaat zijn geen structurele waterproblemen bekend.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Colijnsplaat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De gemeente streeft ernaar om dit stelsel zoveel mogelijk te vervangen door een gescheiden rioleringsstelsel. De Valkreek biedt de beste mogelijkheden voor waterberging. De kern is hoog gelegen en biedt de beste mogelijkheden voor waterretentie.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Er worden binnen het bestemmingsplangebied geen bijzondere ontwikkelingen beoogd die de watervoorziening zullen schaden. Er is een zeer geringe belvorming aanwezig. Bij mogelijke herstructureringen zal het aspect infiltreren en afkoppelen van hemelwater aan de orde worden gebracht. Er worden binnen het actualiseringsplan geen ontwikkelingen voorzien die nadelige effecten hebben op de behoefte aan water
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Reduceren verdrinkingsrisico's	In het bestemmingsplangebied zijn twee riooloverstorten gelegen. Wanneer op termijn in de kern grotendeels een gescheiden rioolstelsel aanwezig is, zal het aantal overstorten afnemen. Er worden geen nieuwe oppervlaktewateren gerealiseerd, waarmee het verdrinkingsrisico niet zal toenemen.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er vindt geen uitbreiding van het stedelijk gebied plaats. Er vindt bovendien geen grondwaterpeilverandering plaats. De bodem zal hierdoor niet meer of minder dalen dan in de huidige situatie.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	In Colijnsplaat zijn momenteel geen (grond)waterproblemen bekend.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Momenteel zijn wateren in Noord-Beveland licht geeutrofeerd. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde kom. De oppervlaktewaterkwaliteit kan verbeteren door overstorten te beperken en schoon hemelwater af te koppelen naar het oppervlaktewater.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied is niet aangewezen als waterwingebied. Het bestemmingsplan is consoliderend. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die de kwaliteit aantasten.
Verdroging	Bescherming Karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Het overgrote deel van het bestemmingsplangebied ligt in de hydrologische bufferzone van de Valkreek. Hierdoor wordt het grondwaterpeil beschermd.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	De Valkreek aan de westzijde van Colijnsplaat is aangewezen als een bestaand nat natuurgebied. De Valkreek is onderdeel van de EHS en de WEI. De oevers worden op termijn natuurvriendelijk ingericht.

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt op verschillende manieren aandacht besteed aan het thema water. Er is een bestemming "Waterstaatkundige doeleinden" opgenomen. De gronden met deze bestemming hebben een tweeledige functie. Door middel van deze bestemming wordt gegarandeerd dat de stabiliteit van de primaire waterkering wordt gewaarborgd. Tevens wordt voorzien in de toekomstige ruimtevrage ten behoeve van dijkverzwaringen van de primaire waterkering, omdat bebouwing niet wordt toegelaten. Uitsluitend andere bouwwerken zijn toegestaan. Hierbij zijn de grenzen van de kernzone en de beschermingszone, zoals genoemd in de Keur Waterkeringszorg aangehouden. In de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat bij wijziging van de bestemming dient te blijken dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding. In nevenstaand overzicht is het voorgaande samengevat weergegeven.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren én maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 Vg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' (art. 10 WRO). Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is in juni 2008 een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd. Met deze quick scan luchtkwaliteit is onderzocht of er mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet Milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om woningbouw binnen het plangebied te realiseren, of

er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het volgende kan geconcludeerd worden:

- de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) stelt voor dit bestemmingsplan geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht, omdat:
 1. de geplande woningbouw binnen het plangebied 'niet in betekenende mate' leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit,
 2. het bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van nieuwe 'gevoelige bestemmingen',
- de blootstelling is min of meer permanent. De concentraties van de luchtvervuilende stoffen stikstofdioxide en fijn stof liggen lager dan de luchtkwaliteitsnormen die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen dat de gezondheid onaanvaardbare risico's loopt. De mate van blootstelling leidt hier niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.9 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO '99) en de CPR-richtlijn 15 (Commissie voor de Preventie van Rampen).

Transport

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 1995-1996 van de 2^e kamer, de VNG-handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen 1998 en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2004 van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Op basis van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 1996 dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen, indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute, te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend per jaar per kilometer op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen per jaar per kilometer op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10^{-6} /jaar, kans op overlijden van één op een miljoen per jaar, geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten zoals bedrijfsgebouwen geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

(Spoor-), (water)wegen, waarover respectievelijk waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Volgens het provinciaal beleid dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch/47,5 cm;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In en nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

Stationaire bronnen

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings-/herstructureringslocaties te realiseren.

Beleidsvisie Externe Veiligheid

In de gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid, vastgesteld 7 oktober 2005, wordt naast een toelichting op de wet- en regelgeving ingegaan op het beschikbare instrumentarium waaronder gemeentelijke vergunningstrajecten en planvormingsprocessen. Tevens zijn checklisten opgenomen met betrekking tot de relatie externe veiligheid en vergunningsaanvragen en bestemmingsplannen.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Colijnsplaat 2008" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met verschillende bestemmingen, een eenvoudig, maar gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies zoals wonen, werken, en verkeer worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel door middel van wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende (woon)behoeften in te spelen.

De gedetailleerde bestemmingsregeling houdt rekening met de te beschermen waarden voortvloeiend uit de status van beschermd dorpsgezicht. De dorpsstructuur is vastgelegd via gedetailleerde begrenzings van bestemmingen. De regeling bevat het verplicht bouwen in de voorgevelrooilijn. Voor de achterstraten geldt eveneens een verplichting te bouwen in de achtergevelrooilijn. De differentiatie in hoogten is per perceel vastgelegd op de plankaart.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Bebouwde Kom Colijnsplaat 2008" bestaat uit twee kaartbladen. Daarnaast is een voorschriftenkaart opgenomen, die betrekking heeft op een wijzigingsbevoegdheid. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen in paragraaf I, bestemmingsbepalingen in paragraaf II en overige bepalingen in paragraaf III.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

I. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd.

Wijze van meten (artikel 2)

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

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften 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.

Bestaande afstanden en maten (artikel 4)

Afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 5)

In het bestemmingsplannen zijn gecombineerde (dubbel)bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemmingen "Waterstaatkundige doeleinden", "Archeologisch waardevol terrein" en "Molenbeschermingszone". De gezamenlijke bepalingen van gecombineerde bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing.

Procedureregels (artikel 6)

In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. In de artikelen waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen wordt verwezen naar dit artikel.

II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woondoeleinden (artikel 7)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De woontypen vrijstaand, twee aaneen gebouwd, aaneengesloten en maximaal twee aaneen gebouwde woningen worden onderscheiden.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de dakvoet- en de totale hoogte.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele wijze op ontwikkelingen in te spelen. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 30, waar een specifieke regeling is opgenomen.

Woondoeleinden I (artikel 8)

Voor de locatie De Valle is de bestemming "Woondoeleinden I" opgenomen. Binnen deze bestemming mogen woningen worden gebouwd in de typologieën vrijstaand, aaneengesloten, twee-onder-een-kap en gestapelde woningen. Voor de gestapelde woningen geldt dat deze uitsluitend in een op de plankaart aangegeven zone mogen worden gebouwd.

Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 30, waar een specifieke regeling is opgenomen.

Centrumvoorzieningen (artikel 9)

De Voorstraat, de centrale straat in Colijnsplaat, waaraan diverse functies zijn gelegen, is bestemd voor centrumvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen vrij uitwisselbaar. Uit de definitie van het begrip horecabedrijf volgt dat vestiging van een bar/dancing/discotheek niet is toegestaan.

De bestemming "Centrumvoorzieningen" kent een specifieke erfbouwingsregeling omdat deze grenst aan de karakteristieke achterstraten Beatrixstraat en Irenestraat.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele wijze op gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 10)

Sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke functies en functies ten behoeve van het openbaar nut, zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Het betreft de kerken, het dorps huis, de basisschool, de peuterspeelzaal, een dokterspraktijk, de begraafplaats en de nutsvoorzieningen. Vrijwel elke maatschappelijke functie is met een specifieke subbestemming, bijvoorbeeld nutsvoorzieningen bestemd.

Detailhandel (artikel 11)

De buiten het centrum gelegen winkels zijn specifiek bestemd tot "Detailhandel".

Kantoren (artikel 12)

De zakelijke dienstverlening buiten het centrum is specifiek bestemd tot "Kantoren".

Horecadoeleinden (artikel 13)

De horeca buiten het centrum is specifiek bestemd tot "Horecadoeleinden".

Bedrijfsdoeleinden (artikel 14)

De bedrijven in de kern en de bedrijventerreinen aan de Oostzeedijk en de Visserijweg zijn bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden". Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven.

Voor twee herstructureringslocaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van een andere functie. Het betreft de locatie Garage Van Gilst, Havelaarstraat 1 en de locatie Havenstraat 1-3.

Haven (artikel 15)

De haven van Colijnsplaat is bestemd tot haven voor zowel de recreatie- als beroepsvaart. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op deze functie.

Autoboxen (artikel 16)

Binnen het plangebied zijn verscheidene garageboxen gesitueerd die als zodanig zijn bestemd.

Schuur (artikel 17)

Grotere schuren die feitelijk niet kunnen worden beschouwd als bijgebouw bij een woning, zijn bestemd als "Schuur". Diverse locaties zijn, gezien hun situering in de stedenbouwkundige structuur, geschikt als inbreidingslocatie. Voor deze locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat na sloop van de schuur ter plaatse een woning kan worden gerealiseerd.

Agrarische doeleinden (artikel 18)

De landbouwgronden binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de eventuele aanleg van volkstuinen en speelterreinen en een eventuele uitbreiding van de sportvelden.

Het agrarisch bedrijf op Ringweg 80 is positief bestemd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een eventuele wijziging naar "Woondoeleinden".

Recreatieve doeleinden (artikel 19)

Voor de volkstuinten, sportvelden en de speelterreinen in Colijnsplaat is de bestemming "Recreatieve doeleinden" met de subbestemming "volkstuinten", "sportterrein" en "speelterrein" opgenomen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 20)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen bijvoorbeeld transformatorhuisjes en andere bouwwerken bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers toegestaan.

Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingsborden verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de oprichting van een dergelijk bouwwerk wordt conform artikel 43 lid 1 sub f van de Woningwet niet aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan getoetst. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Het parkeerterrein in De Paardekuup is tevens bestemd voor de stalling van boten en stallings- en reparatieactiviteiten.

Groenvoorzieningen (artikel 21)

Plantsoenen zijn bestemd als "Groenvoorzieningen".

Water (artikel 22)

De Valkreek is als primaire waterloop expliciet bestemd als "Water".

Waterstaatkundige doeleinden (artikel 23)

De in het plangebied gelegen kernzone en beschermingszone in het kader van de "Keur Waterkeringszorg" zijn expliciet bestemd tot "Waterstaatkundige doeleinden". Bouwen op of nabij een waterkering is om waterstaatkundige redenen in beginsel verboden. Bij het verrichten van werkzaamheden op of nabij een waterkering dient rekening gehouden te worden met de Keur Waterkeringszorg van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Het bouwen binnen de beschermingszone wordt via het regime van de Keur Waterkeringszorg gereguleerd. Teneinde hier te kunnen bouwen dient ontheffing bij het Waterschap Zeeuwse Eilanden te worden aangevraagd.

Cultuurmonument (artikel 24)

In het plangebied zijn 22 rijksmonumenten gelegen. Deze monumenten worden in principe beschermd op basis van de Monumentenwet. In het bestemmingsplan kan evenwel een relatie worden gelegd met de Monumentenwet, dat wil zeggen dat er een regeling kan worden opgenomen die gericht is op de bescherming van het monument. Deze bestemming heeft betrekking op de twee molens. De overige monumenten zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Op deze gronden is uitsluitend de handhaving toegestaan van het bestaande monument.

Archeologisch waardevol terrein (artikel 25)

De historische dorpskern bevat waardevolle archeologische resten die van provinciaal of regionaal belang zijn. Daar de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zijn gelegen binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming. Op de gronden met de (dubbel)bestemming "Archeologisch waardevol terrein"

mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming gebouwd worden. Gedacht dient dan bijvoorbeeld te worden aan informatiepanelen of bouwwerken die noodzakelijk zijn ten behoeve van het verrichten van archeologisch onderzoek. Binnen de (dubbel)bestemming "Archeologisch waardevol terrein" mogen ten behoeve van de andere onderliggende bestemmingen bijvoorbeeld woondoeleinden uitsluitend bouwwerken opgericht worden indien de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m² of indien de bebouwde oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² en er geen grondbewerkingen dieper dan 30 cm worden uitgevoerd. Deze beperking van de bouw mogelijkheden is opgenomen teneinde te voorkomen dat potentiële archeologische waarden verloren gaan.

Teneinde bouwwerken op te kunnen richten waarbij grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden en bij het oprichten van bouwwerken groter dan 100 m², is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is bij het verlenen van een vrijstelling bepaald dat een archeologisch deskundige gehoord dient te worden omtrent de vraag of de archeologische waarden voldoende worden beschermd en of er eventueel technische voorwaarden getroffen dienen te worden. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

Molenbeschermingszone (artikel 26)

Om de windvang en de belevingswaarde van de molens aan de Havelaarstraat en de Colijnplaatseweg te waarborgen, is rond de molens de dubbelbestemming "Molenbeschermingszone" opgenomen.

In de "Handleiding Molenbiotoop", uitgave 1995 van de Vereniging De Hollandsche Molen, zijn normen opgenomen op welke wijze met de molen rekening kan worden gehouden. Voor een vrije windvang (geen obstakels) is een zone van tenminste 100 meter nodig. Deze zone is op de plankaart aangegeven. Binnen deze zone gelden hoogtebeperkingen ten aanzien van nieuw op te richten bebouwing.

Het artikel voorziet tevens in een vrijstellingsmogelijkheid ten aanzien van deze hoogtebeperking. Tot slot is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin het beplanten met bomen, heesters en ander hoog opgaande beplanting aan een vergunning is gebonden.

III. OVERIGE BEPALINGEN

Algemene vrijstellingen (artikel 27)

In artikel 27 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van nutsgebouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 28)

In artikel 28 is een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingen betreffen het bouwen van nutsgebouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen die leiden tot wijziging van bestemmingen en geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het

terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.

Nadere eisen (artikel 29)

In artikel 29 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan de plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbeperkingen (artikel 30)

In dit artikel is in lid 1 een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten.

Lid 2 bevat de zogenaamde toverformule, door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

Overgangsbepalingen (artikel 31)

Artikel 31 betreffen de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 32)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden. Daarnaast kan tevens het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald op grond van de Wet economische delicten worden teruggevorderd.

Slotbepaling (artikel 33)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Bebouwde Kom Colijnsplaat 2008".

7. HANDHAVING

Inleiding

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

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

Gemeentelijk Handhavingsnota 2003

Binnen de gemeente Noord-Beveland bestaat de uitdrukkelijke wens om concreet werk te maken van de handhaving en te komen tot een beleidsmatige aanpak. Hiertoe heeft de gemeente de Handhavingsnota 2003 opgesteld.

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

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden

tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Voor wat betreft de handhaving van bestemmingsplannen wordt in de Handhavingsnota 2003 uitgegaan van een op te stellen minimumvariant. De elementen daarvan zijn alle gehaald met het vaststellen en uitvoeren van de Handhavingsnota 2003 en het handhavingprogramma. Bij onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende programma-onderdelen relevant:

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

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan voor het bestaande bebouwd gebied van Colijnsplaat. In het plan zijn ook diverse nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarbij gaat het in de meeste gevallen om herstructureringslocaties. In enkele gevallen zijn deze ontwikkelingen al afgerond of bijna afgerond, omdat vergunning kon worden verleend op basis van:

- a. het geldende bestemmingsplan inclusief de daarin opgenomen vrijstellingsbevoegdheden;
- b. een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO, indien het een geval betrof zoals opgenomen op de lijst van gevallen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland in hun besluit van 11 juli 2005, nummer 0506951/104/17;
- c. een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO.

Voor laatstgenoemde ontwikkelingen is het niet meer relevant om in het kader van het onderhavige bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid aan te tonen.

In onderstaand overzicht zijn alle ontwikkelingen overeenkomstig figuur 16 weergegeven, met daarbij de stand van zaken medio 2008.

	Locatie	Stand van zaken medio 2008
1	Locatie De Valle: woningbouw	De ontwikkeling bevindt zich in de startfase. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond in een separaat bijgevoegde exploitatieopzet.
2	Beatrixstraat 1: woningbouw	De ontwikkeling bevindt zich in de startfase. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond in een separaat bijgevoegde exploitatieopzet.
3	Havelaarstraat 1: verplaatsing garagebedrijf	Wijzigingsbevoegdheid
4	Havenstraat, loods Wisse: woningbouw	Wijzigingsbevoegdheid
5	Oosthavenstraat 2a en 2b: verbouwing tot kantoor/ cursusrimte	Gerealiseerd
6	Oostzeedijk, gemeenteterrein: vestiging bedrijvigheid	De ontwikkeling bevindt zich in de startfase. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond in een separaat bijgevoegde exploitatieopzet.
7	Kruisstraat 26: verplaatsing supermarkt	Voor deze ontwikkeling is geen bestemmingswijziging nodig, dus de economische uitvoerbaarheid hoeft niet te worden onderzocht.
8	Havelaarstraat 24: verbouwing tot woning	Gerealiseerd

9	Meidoornstraat 2: woningbouw	De ontwikkeling bevindt zich in de startfase. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond in een separaat bijgevoegde exploitatieopzet.
10	Westhavenstraat: parkeerterrein	Gerealiseerd
11	Oostkerkstraat: woningbouw	De ontwikkeling bevindt zich in de startfase. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond in een separaat bijgevoegde exploitatieopzet.

9. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 Maatschappelijke toetsing

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan van 18 april t/m 16 mei 2005 op het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Naast de terinzagelegging is er op 26 april 2005 een inspraakavond georganiseerd. Gedurende deze periode zijn 11 inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn beantwoord in de antwoordnotitie inspraak en vooroverleg, welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met onder andere besturen van gemeenten en met Rijks- en Provinciale diensten. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid; Subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Kamer van Koophandel voor Zeeland;
- Gemeentelijke Brandweer Noord-Beveland;
- Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland;
- Rijksdienst voor de monumentenzorg;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- Recron;
- ZLTO-raad Zeeland.

De resultaten uit dit vooroverleg zijn eveneens in bijlage 2 van deze toelichting, in de antwoordnotitie inspraak en vooroverleg, opgenomen.

26 juni 2008

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Wateradvies Waterschap Zeeuwse Eilanden

BIJLAGE 2

Antwoordnotitie inspraak en vooroverleg

Antwoordnotitie
inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008"

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Vooroverleg	2
3. Inspraak	13

Bijlagen

- Verslag informatie- en inspraakavond d.d. 26 april 2005
- Reacties vooroverleg en inspraak

1. INLEIDING

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft de gemeente Noord-Beveland vanaf eind april 2005 tien vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2005". Hiervan hebben zeven instanties gebruik gemaakt. Afschriften van de reacties zijn opgenomen als bijlage.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 18 april 2005 gedurende vier weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Inspraakreacties konden aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Er zijn 11 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Afschriften van deze reacties zijn opgenomen als bijlage. Er is een informatie- en inspraakavond gehouden op 26 april 2005. Een verslag van deze avond is opgenomen als bijlage.

In de beantwoording is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

2. VOOROVERLEG

V-1 Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) Subcommissie gemeentelijke plannen

Brief van 23 november 2005

Algemeen:

In haar advies heeft de PCO de mate van hardheid van de gemaakte opmerkingen expliciet weergegeven

- categorie 1 is toegekend aan opmerkingen over planelementen/regelingen die als onaanvaardbaar worden beschouwd. Deze aspecten vereisen een aanpassing van het plan;
- categorie 2 is toegekend aan opmerkingen waarvan de mate van (on)aanvaardbaarheid op dat moment niet geheel duidelijk is. Een nadere motivering wordt vereist;
- categorie 3 is toegekend aan opmerkingen, aanbevelingen en suggesties ter bevordering van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen dienen als stimulerende aanbevelingen.

1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid dient aangetoond te worden van de bestemming Woondoeleinden aan de Havelaarstraat (voormalige Rabobank), de bestemming Maatschappelijke doeleinden / Woondoeleinden aan de Meidoornstraat (voormalige school Open Hof) en de bedrijfsbestemming aan de Oostzeedijk (voormalig opslagterrein) (cat. 1).

Antwoord:

De voormalige Rabobank aan de Havelaarstraat is aangekocht door een particulier en inmiddels in gebruik als woning. Hiervoor hoefde geen sloop of verbouw plaats te vinden. Het is niet relevant om hiervoor achteraf nog de economische uitvoerbaarheid aan te tonen.

De christelijke basisschool 'Open Hof' aan de Meidoornstraat 2 te Colijnsplaat is per 1 augustus 2005 gesloten. Gezien de ligging van het vrijkomende terrein nabij zorgcentrum Cleijenborch wordt gedacht aan een invulling met seniorenwoningen. Hiermee kan de sloop van de school, de verplaatsing van de peuterspeelzaal en het bouw- en woonrijp maken worden gefinancierd. Een exploitatieopzet is separaat bijgevoegd.

Het voormalig opslagterrein van de gemeente aan de Oostzeedijk zal worden verkocht ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijf uit de kern. Een exploitatieopzet is separaat bijgevoegd.

2. Luchtkwaliteit

De commissie verzoekt om een nadere onderbouwing omtrent de luchtkwaliteit (cat. 2).

Antwoord:

De paragraaf over luchtkwaliteit is geactualiseerd.

3. Bodem

- a. De commissie verzoekt de resultaten van het bodemonderzoek van de locatie Havelaarstraat (locatie groothandel Bolier/aannemersbedrijf Snoep) in de toelichting op te nemen (cat. 2).
- b. Aan de westkant van het dorp achter de huizen van de Westhavenstraat bevindt zich volgens provinciale gegevens een voormalige stortplaats. De commissie verzoekt aan dit aspect aandacht te besteden (cat. 2).

Antwoord:

- a. De resultaten van het bodemonderzoek op de locatie Havelaarstraat (locatie groothandel Bolier/aannemersbedrijf Snoep) zijn in de toelichting opgenomen.
- b. Deze voormalige stortplaats ligt aan de Westzeedijk, ten oosten van het gemaal. Het terrein is afgedekt en beplant.

4. Wateradvies

Verzocht wordt het wateradvies van het waterschap op te nemen (cat. 2).

Antwoord:

Het advies van het Waterschap is in het plan opgenomen.

5. Molenbeschermingszone

Het bouwen binnen de molenbeschermingszone dient nader gemotiveerd te worden. Verzocht wordt na te gaan of de windvang ter plaatse verbeterd kan worden (situering bouwblok/hoogte). Tevens wordt verzocht om op de plankaart de hoogte aan te geven van het appartementengebouw aan de Havelaarstraat (cat. 2).

Antwoord:

De molen aan de Colijnsplaatseweg functioneert niet meer. Zelfs indien de molen weer in gebruik zou worden genomen, dan nog vormt de geplande woningbouw geen onaanvaardbare belemmering voor de windvang van de molen. De woningbouwlocatie bevindt zich immers ten oosten van de molen. Aangezien de wind hoofdzakelijk uit het zuidwesten en westen komt, zal de molen gedurende het grootste deel van het jaar onbelemmerd kunnen draaien.

Hierbij moet ook de bestaande situatie in acht worden genomen. Tot op heden staat er zeer hoge bedrijfsbebouwing op de locatie aan de Havelaarstraat. De geplande woningbouw wordt beduidend lager dan de huidige bebouwing.

De architect heeft in het ontwerp voor de nieuwbouw rekening gehouden met de molenbeschermingszone door een geleding aan te brengen in de gevels die binnen de zone vallen.

De maximale hoogte van het appartementengebouw is aangegeven op de plankaart.

6. Kantoren

Verzocht wordt inzake de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel in de doeleindenomschrijving voor het onderdeel zelfstandige kantoren aan te geven dat deze niet zijn toegelaten op het bedrijventerrein (cat. 2).

Antwoord:

In de voorschriften voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 12) is bepaald dat geen zelfstandige kantoren zijn toegestaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is niet aangepast, omdat deze ook is gekoppeld aan de bestemming Centrumvoorzieningen.

7. Groenvoorzieningen

De landschappelijke inpassing en vormgeving verdient meer aandacht en dient in verband te worden gezien met de exploitatie van plannen voor bedrijvigheid en infrastructuur. Daar werklocaties de overgang markeren van de dorpsrand dient een groene afscherming bevorderd te worden.

De groenvoorziening heeft volgens de toelichting in paragraaf 4.2.4 een breedte van 10 meter. Blijkens de plankaart is deze echter slechts 5 meter breed.

Daarenboven dient de groenstrook behalve voor plantsoen ook voor allerlei andere doeleinden. Het is daarom de vraag wat er overschiet voor de feitelijke groenstrook.

Ook komt de vraag op hoe de uitvoerbaarheid van de groenstrook is geregeld (cat. 2).

Antwoord:

Aan de uiterste oostzijde van het plangebied is reeds grootschalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing is bepalend voor het zicht vanuit het landelijk gebied. Het is niet reëel om voor deze bestaande bebouwing een groengordel van 10 meter te

vereisen. De uitbreiding van het bedrijventerrein ligt achter deze bestaande bebouwing, en is vanuit het landelijk gebied dus grotendeels onzichtbaar.

In het bestemmingsplan is een groengordel van 5 meter aangegeven rondom de bestaande en toekomstige bedrijfsbebouwing, teneinde de landschappelijke inpassing te verbeteren. De gemeente zal een exploitatie-overeenkomst afsluiten met de eigenaren van de gronden aan de Molenweg, waarbij o.a. eisen zullen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. Daarmee is tevens de uitvoerbaarheid van de groenvoorziening veiliggesteld.

De opmerking dat de groenstrook behalve voor plantsoen ook voor "*allerlei andere doeleinden*" is bestemd, vraagt om nuancering, In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat het daarbij om *ondergeschikte* voorzieningen gaat.

Overigens is de tekst in paragraaf 4.2.4 van de toelichting gecorrigeerd.

8. Lokale bedrijven

Verzocht wordt in het planvoorschrift artikel 12 Bedrijfsdoeleinden aan te geven dat het dient te gaan om (lokale) bedrijven die gebonden zijn aan en naar aard en omvang passen bij de kern Colijnsplaat. Het lokale karakter dient in de doeleindenomschrijving of beschrijving in hoofdlijnen tot uitdrukking te komen. Tevens is het gewenst om de maximum perceelsoppervlakte te beperken tot bijvoorbeeld 5.000 m², waarvan vrijstelling kan worden verleend na verklaring van geen bezwaar van GS. Bestaande bedrijven met grotere oppervlakte kunnen positief worden bestemd. De vestiging van groothandels-, transport- en distributiebedrijven dient te worden uitgesloten. Voor kleinschalige, plaatselijk verzorgende bedrijven in deze sector, en voor agrarische groothandel kan vrijstelling worden verleend na verklaring van geen bezwaar van GS (cat. 2).

Antwoord:

Artikel 12 en de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangepast.

9. Geluidhinder

- a. Verzocht wordt ervoor zorg te dragen dat de hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor de woningbouwlocatie aan de gedempte haven is verleend voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt (cat. 2).
- b. Aanbevolen wordt na te gaan hoever het plan staat bij het van kracht worden van de komende wijziging van de Wet geluidhinder (cat. 3).
- c. De tekst in onderdeel 5.1 van de toelichting (geluidhinder) is verouderd (cat. 2).

Antwoord:

- a. De hogere grenswaarde Wet geluidhinder hoeft niet meer te worden aangevraagd. De Havenstraat is inmiddels 30 km-zone.
- b. De toelichting is hierop aangepast.
- c. De toelichting is geactualiseerd.

10. Milieuzonering

- a. Op het bedrijventerrein kunnen bedrijven worden gevestigd in de categorie 3, waarvoor volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" een richtafstand geldt van 50 tot 100 meter tot een rustige woonwijk. Deze bedrijven kunnen echter worden gevestigd op een afstand van slechts 35 meter van de huizen aan de

Oosthavenstraat. De commissie beschouwt de omgeving overigens niet als een rustige woonwijk, maar als gemengd gebied. Voor het geuraspect kan geen correctie worden toegepast. Geconcludeerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat niet is verzekerd. De ontwikkeling van milieugevoelige en milieubelastende functies moeten op elkaar worden afgestemd (cat. 2).

- b. Bij de nieuwbouwlocatie loods Wisse is het mogelijk om te parkeren op 10 meter afstand van de appartementen. De genoemde VNG-brochure geeft als richtafstand 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De commissie beschouwt de omgeving echter als gemengd gebied, zodat volgens de VNG-brochure een correctiestap kan worden toegepast. Dit dient te worden verwerkt in de toelichting (cat. 2).
- c. De nieuw te bouwen appartementen op de locatie groothandel Bolier / aannemersbedrijf Snoep liggen op een afstand van 27-30 meter van een garagebedrijf. De VNG-brochure geeft als richtafstand 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Tevens ligt binnen 30 meter een gasdrukregelstation; hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Ook bevindt zich aan de Ringweg een landbouwmechanisatiebedrijf; hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De commissie beschouwt de omgeving echter niet als een rustige woonwijk, maar meer als een gemengd gebied. Hierbij kan volgens de VNG-brochure een correctie voor het geluidsaspect worden toegepast. Dit dient te worden verwerkt in de toelichting (cat. 3).
- d. De woning Oostzeedijk 6a wordt aan drie zijden omgeven door bedrijventerrein. Een dergelijke locatie garandeert niet een goed woon- en leefklimaat. De locatie van de woning dient te worden onderbouwd (cat. 2).

Antwoord:

- a. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- b. De gemeente acht de VNG-brochure hiervoor niet toepasselijk. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid, dat er geen verplichting bestaat om bij het vaststellen respectievelijk het goedkeuren van bestemmingsplannen gebruik te maken van de VNG-publicatie (Bouwrecht 1997, pag. 833). De gemeente heeft de VNG-brochure alleen toegepast voor de afstemming tussen *bedrijvigheid* en gevoelige bestemmingen.
- c. De toelichting is hierop aangevuld.
- d. De woning Oostzeedijk 6a is in 1978 gebouwd als bedrijfswoning. Het bedrijf is inmiddels beëindigd. Gezien de functioneel-ruimtelijke structuur is het inderdaad niet gewenst om de bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning. Het bestemmingsplan is daarom aangepast.

11. Natuur/landschap

a. Streefbeeld beschermd dorpsgezicht: locatie loods Wisse

De commissie is van mening dat het beoogde appartementengebouw op de locatie loods Wisse duidelijk afsteekt tegen de bebouwing onderaan de dijk en tevens ten opzichte van de bouwhoogte en kleinschaligheid in het dorp. De commissie stelt dat het gebouw gelegen is aan de rand van het dorp en binnen het beschermd dorpsgezicht. Het nieuw te bouwen appartementencomplex zal de omgeving sterk bepalen door de bouwhoogte van 11 meter en de reeds hogere ligging op de dijk. Dit hoogteverschil moet uitdrukkelijk vermeld worden. Bovendien heeft het voormalige "regthuis" aan de

noordkant van de Voorstraat een beeldbepalende rol binnen het beschermd dorpsgezicht. Het nieuw te bouwen gebouw doet afbreuk aan het beschermd dorpsilhouet. De kwaliteit van Colijnsplaat zit hem vooral in het consequente stratenplan met het stelsel van voorstraat en achterstraten, waarbij aan weerszijden van de voorstraat de twee belangrijkste gebouwen van het dorp staan die dat qua vormgeving en massa ook uitstralen. Door het appartementengebouw wordt het "regthuis" in de schaduw gezet, waardoor de hele opbouw en de symmetrie van het voorstraatdorp onder druk komt te staan. Op de voorgestelde locatie zouden dan ook alleen kleinschalige dijkwoninkjes gerealiseerd kunnen worden. Verder doet een object van deze hoogte en omvang afbreuk aan het dorpsilhouet vanaf de Oosterscheldekant (cat. 2).

b. Streefbeeld bebouwingslint Havelaarstraat inclusief de westelijke dorpsentree

De commissie beoordeelt de herstructurering van dit gebied positief. De commissie vraagt om aandacht voor een goede aansluiting tussen de herstructureringslocatie en het beschermd dorpsgezicht. Op de plankaart ontbreekt overigens een hoogteaanduiding (cat. 2).

Antwoord:

- a. Het plan is aangepast in overleg met de provincie. De hoogte op de plankaart is aangepast en gedifferentieerd. De onderbouwing in de toelichting is aangepast, en er is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd.
- b. Er is nader overleg gevoerd met de provincie. Bij brief van 3 oktober 2006 heeft de subcommissie aangegeven dat zij instemt met de voorgestelde aanpassingen, en dat de eerder gemaakte categorie 2-opmerkingen zijn vervallen.

12. Vogel- en Habitatrichtlijn

Verzocht wordt aandacht te besteden aan de externe werking van de Vogelrichtlijn met name ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein (cat. 2).

Antwoord:

De toelichting is hiertoe aangevuld (paragraaf 4.2.4).

13. Flora- en faunawet

- a. De commissie stemt in met de door Bureau Waardenburg uitgevoerde quick scan, en gaat er daarbij vanuit dat de aanbevelingen uit het rapport opgevolgd worden. Ook het handhaven van de rietkraag en het inrichten en beheren van een ca. 10 meter brede strook langs de rietkraag ten behoeve van de Noordse Woelmuis verdient aanbeveling (cat. 3).
- b. Er dient nog nader onderzoek te worden gedaan naar vleermuizen. Indien er vaste rust- en verblijfsplaatsen zijn, dient in de planvorming aannemelijk te worden gemaakt dat ontheffing kan worden verleend (cat. 3).

Antwoord:

- a. Hieraan zal aandacht worden besteed.
- b. Door Stichting Landschapsbeheer Zeeland is een vleermuizeninventarisatie gedaan in het complex aan de Havelaarstraat (locatie groothandel Bolier/aannemersbedrijf Snoep). Op 1 juni 2006 heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden. De

gebouwen en loodsen zijn van binnen en buiten bekeken en beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen. Slechts het oude gedeelte met pannendak leek als verblijfplaats geschikt; de overige loodsen waren per definitie ongeschikt. Op 8 juni 2006 is een batdetectoronderzoek gedaan. Tussen 04:00 en 05:00 uur is gepost bij de gebouwen en loodsen van het complex. Er werd slechts één voorbijkomende vleermuis gesignaleerd. Stichting Landschapsbeheer concludeert dat het vooralsnog niet noodzakelijk is verder onderzoek naar vleermuizen in het complex uit te voeren. Er zijn geen waarnemingen van individuele vleermuizen noch van kraamkolonies gedaan. De kans dat er verder in het seizoen vleermuizen in het complex zullen verblijven is zeer klein.

14. Archeologie

- a. De commissie verzoekt om de juistheid van de bepaling in artikel 16 lid 8 sub a te bezien (cat. 2).
- b. De commissie verzoekt om na te gaan of in artikel 9 de dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein niet ten onrechte ontbreekt (cat. 2).

Antwoord:

- a. De terreinen met de bestemming "Agrarische doeleinden" liggen inderdaad niet binnen een archeologisch waardevol terrein. De bepaling is geschrapt.
- b. Het pand met de bestemming "Detailhandel" binnen het archeologisch waardevol terrein is inmiddels bestemd voor "Centrumvoorzieningen". In artikel 9 hoeft de dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein derhalve niet te worden toegevoegd.

15. Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 16 lid 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in Woondoeleinden. De gronden liggen echter deels in de beschermingszone in het kader van de Keur Waterkeringszorg. De commissie verzoekt om in verband hiermee de voorwaarden behorend bij de wijzigingsbevoegdheid te bezien (cat. 2).

Antwoord:

Deze wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.

16. Woondoeleinden

De commissie verzoekt artikel 6 lid 5 te objectiveren. Het betreft het criterium "passend in het straat- en bebouwingsbeeld".

Antwoord:

Het criterium is in de begripsbepalingen opgenomen.

17. Maatschappelijke doeleinden

De adressen zoals genoemd in het schema in de toelichting op blz. 35 corresponderen niet met de plankaart. Voorts wordt de subbestemming medische voorzieningen niet genoemd in de voorschriften (cat. 2).

Antwoord:

Een en ander is gecorrigeerd.

18. Beleidsplan Oosterschelde

Aanbevolen wordt het Beleidsplan Oosterschelde in hoofdstuk 2 van de toelichting te noemen (cat. 3).

Antwoord:

De toelichting is hiertoe aangevuld.

19. Bedrijfsdoeleinden

In artikel 12 lid 4 is de onderverdeling (a – c – d) niet correct (cat. 3).

Antwoord:

De constatering is juist. Dit is gecorrigeerd.

V-2 Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 4 juli 2005

Reactie

- a. De regeling dat binnen de bestemming "Waterstaatkundige doeleinden, beschermingszone" alleen via een vrijstellingsprocedure gebouwd kan worden is nogal zwaar. Voor het waterschap kan volstaan worden met een regeling in het bestemmingsplan dat aanvragen voor bouwen binnen de beschermingszone gemeld worden aan het waterschap.
- b. Binnen de buitenbeschermingszone is het verboden om leidingen, tanks, drukvaten of andere werken met een overdruk van 1 Newton per mm² aan te leggen, te hebben, ect. Ook het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of een explosiegevaarlijke inrichting is verboden. Ook van dit keurverbod kan het waterschap ontheffing verlenen.
- c. Het aanlegvergunningstelsel dat voor de bestemming Waterstaatkundige doeleinden geldt, kan vervallen voorzover dit stelsel dient ter bescherming van waterkeringsbelangen. Deze belangen worden afdoende beschermd via de Keur Waterkeringszorg.
- d. Bij de bestemming Waterstaatkundige doeleinden (artikel 21) ontbreekt de toevoeging dat het een dubbelbestemming betreft.
- e. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid om de subbestemmingen binnen de bestemming Woondoeleinden te wijzigen kan een watertoets achterwege blijven, indien uitgangspunten wat betreft afkoppelen in acht worden genomen.
- f. Wat betreft de inbreidings- en herstructureringslocaties die rechtstreeks in het plan geregeld zijn, kan een watertoets ook achterwege blijven. Daarbij wordt wel aangetekend dat voor het lozen van afgekoppeld hemelwater op de haven toestemming is vereist van Rijkswaterstaat. Voor de locatie graanhandel Boller/aannemersbedrijf Snoep aan de Havelaarstraat/Ringweg is reeds een watertoets uitgevoerd. Het verdient aanbeveling om daarvan uitgebreider verslag te doen.

- g. In het kader van dit plan zijn de begrenzing van en de bebouwingmogelijkheden op het oostelijk van de kern gelegen bedrijventerrein opnieuw bezien. Als dat heeft geleid tot een substantiële uitbreiding van het bedrijventerrein, dient de waterbergingcapaciteit evenredig toe te nemen. Langs de waterlopen dienen onderhoudsstroken vrijgehouden te worden.
- h. De afwateringssloten zijn niet expliciet bestemd. In overweging wordt gegeven om die functie op te nemen in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen waarbinnen die waterlopen vallen.
- i. In de omgeving van het plangebied liggen een poldergemaal (De Valle) en een rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap. Daarmee dient rekening te worden gehouden bij het toelaten van nieuwe hindergevoelige functies binnen het plangebied.

Antwoord:

- a. De voorschriften zijn hierop aangepast.
- b. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. De voorschriften zijn hierop aangepast.
- d. De voorschriften zijn hierop aangepast.
- e. De voorschriften zijn hierop aangepast.
- f. De toelichting is aangevuld.
- g. Aan de Molenweg is een substantiële uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien. De gemeente zal met de betreffende grondeigenaren een exploitatie-overeenkomst afsluiten, waarin o.a. wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een waterplan dat de instemming heeft van het Waterschap, en dat dit waterplan dient te worden uitgevoerd alvorens nieuwbouw te realiseren.
- h. Hiervoor bestaat geen aanleiding.
- i. De RWZI is inmiddels opgeheven. Binnen 30 meter van het poldergemaal zijn geen ontwikkelingen voorzien.

V-3 Delta N.V.
Niet gereageerd.

V-4 Kamer van Koophandel Zeeland
Brief van 1 juli 2005

Reactie

De Kamer van Koophandel heeft met instemming geconstateerd dat met het hanteren van de bestemming Centrumvoorzieningen de nodige flexibiliteit en ruimte in het centrumgebied wordt geboden voor toeristisch georiënteerde voorzieningen en initiatieven. Daarmee ontstaat de planologische mogelijkheid om het toeristisch product Colijnsplaat verder uit te bouwen.

Antwoord:

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

V-5 Gemeentelijke Brandweer Noord-Beveland

Brief van 27 september 2005

Reactie

Gewezen wordt op de bereikbaarheid voor de brandweer van de woningen en de bedrijfsgebouwen. De woningen en bedrijfsgebouwen moeten tot op 40 meter vanaf de hoofdtoegang te bereiken zijn door de voertuigen van de gemeentelijke brandweer. De rijloper moet dan ook geschikt zijn voor deze gemeentelijke brandweervoertuigen. Tevens wordt gewezen op de aanwezigheid van voldoende bluswaterwinplaatsen. Het gaat hierbij om zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswaterwinplaatsen op aanvaardbare plaatsen binnen het aangegeven plangebied.

Antwoord:

In het bestemmingsplan kunnen geen technische bepalingen worden opgenomen.

V-6 Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland

Brief van 27 oktober 2005

Reactie

De provinciaal archeoloog constateert dat de archeologische gegevens en waarden in het plangebied op een zeer goede manier zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

V-7 Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Brief van 10 augustus 2005

Reactie

- a. De rijksdienst acht het lovenswaardig dat de gemeente het initiatief neemt om de toch wel kwetsbare schuren in de achterstraten te willen behouden en revitaliseren.
- b. Hoewel het voorstel voor een royaal woongebouw aan de havenzijde redelijk is ingebed in nadere eisen en bepalingen, zal veel afhangen van de uiteindelijke architectonische uitwerking. De rijksdienst wil hierover nader geïnformeerd worden.
- c. In slechts enkele delen van Zeeland is de zo kenmerkende renaissanceverkaveling nog gedeels intact, en verdient dan ook bijzondere aandacht voor herinrichting van het landschap en de aansluiting daarvan met de kern. Colijnsplaat kent een dergelijke overgang, waar met zorg mee moet worden omgegaan.

Antwoord:

- a. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Aan dit verzoek zal worden voldaan.
- c. In de planvorming wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

V-8 Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Brief van 27 juni 2005

Reactie

Vanuit het rijksbelang voor de archeologie heeft de rijksdienst geen opmerkingen bij dit plan.

Antwoord:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

V-9 RECRON afdeling Noord-Beveland en RECRON Zeeland
Beide niet gereageerd.

V-10 ZLTO-raad Zeeland
Niet gereageerd.

3. INSPRAAK

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 11 schriftelijke reacties ingediend. De afschriften van de schriftelijke inspraakreacties zijn opgenomen als bijlage.

I-1 I.C. Visser

Brief van 22 april 2005

Reactie

Inspreker verzoekt de bestemming van de percelen, kadastraal bekend sectie N, nummers 338, 339 en 340 gelegen aan de Valkreek te wijzigen in Woondoeleinden, teneinde woningbouw mogelijk te maken. Een dergelijke woonbestemming past binnen de hoofdlijnen van het nieuwe bestemmingsplan om woningbouw te plegen langs de Valkreek. Ook sluit het aan op de plannen voor het saneren van Koelhuis De Regt en de Sproeicombinatie.

Antwoord:

Dit gebied dient integraal te worden ontwikkeld. Binnen de planperiode van 10 jaar worden hiervoor echter geen mogelijkheden gezien.

I-2 B.J. van Gilst

Brief van 27 april 2005

Reactie

Inspreker heeft bezwaar tegen de woningbouw aan de Havelaarstraat tegenover zijn garagebedrijf. Nieuwe bewoners zullen hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten, te weten verkeershinder, lawaai, soms nachtwerk, lossen en laden en stalling van gebruikt materieel. Inspreker verwacht bezwaarschriften en moeilijkheden, waardoor zijn bedrijfsvoering zal worden bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt.

Antwoord:

De nieuw te bouwen appartementen op de locatie groothandel Bolier / aannemersbedrijf Snoep liggen op een afstand van 27-30 meter van het garagebedrijf van de heer Van Gilst. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft als richtafstand 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De omgeving is echter niet te typeren als een rustige woonwijk, maar als een gemengd gebied. Hierbij kan volgens de VNG-brochure een correctie voor het geluidsaspect worden toegepast. De richtafstand is dan 10 meter. Hieraan kan worden voldaan. Er is dus geen reden wijzigingen aan te brengen in de voorziene woningbouw aan de overzijde van de straat.

I-3 W.L.C. Siereveld

Brief van 28 april 2005

Reactie

Inspreker wil onder de aandacht brengen dat er in Colijnsplaat behoefte is aan betaalbare nieuwe eengezinswoningen. Gevraagd wordt hier rekening mee te houden.

Antwoord:

Wij onderzoeken regelmatig de woningbehoefte op Noord-Beveland. Uit het woningbehoefteonderzoek d.d. 10 januari 2005 is gebleken dat er in Colijnsplaat een beperkt tekort aan woningen bestaat, dat zich voornamelijk concentreert op de middeldure en dure huurflats en in iets beperktere mate ook op (zeer) goedkope eengezinswoningen in de huursector en dure eengezinswoningen in de koopsector. Daar tegenover staat dat duurdere eengezinswoningen in de huursector en goedkopere eengezinswoningen relatief vaak worden aangeboden door de doorstromers. Met name voor deze goedkopere eengezinswoningen is veel belangstelling bij starters.

Op basis van de woningbehoefteonderzoeken proberen we de nieuwbouw zo optimaal mogelijk in te vullen.

I-4 A. Roderburg

Brief van 2 mei 2005

Reactie

Insprekerster verzoekt om de vestiging van een slijterij en bierhandel mogelijk te maken op één van de volgende locaties: loods Wisse aan de Oude Haven, een locatie aan de Oostzeedijk, het gemeenteterrein aan de Westzeedijk, een schuur in de visserijhaven, of op de gedempte oude haven.

Antwoord:

Het provinciaal en gemeentelijk beleid is erop gericht om detailhandel te concentreren in de bestaande kernwinkelgebieden. In het voorontwerpbestemmingsplan is de Voorstraat dan ook voor "Centrumvoorzieningen" bestemd. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen vrij uitwisselbaar. Buiten de Voorstraat is de bestaande detailhandel als zodanig bestemd.

De door insprekerster genoemde locaties zijn gelegen buiten het bestaande winkelgebied van Colijnsplaat en derhalve niet voor detailhandel bestemd. Wij achten deze locaties daar ook niet voor geschikt. De bedrijfsterreinen aan de haven en de Oostzeedijk zijn bestemd voor havengerelateerde bedrijvigheid. Het uitoefenen van detailhandel is daar niet toegestaan. De gedempte haven willen we als open ruimte handhaven, gelet op de cultuurhistorische waarde ervan. Het gemeenteterrein aan de Westzeedijk betreft een gevoelige locatie gezien de ligging aan de dorpsrand en het aangrenzend gelegen beschermd dorpsgezicht. Dit terrein achten wij dan ook niet geschikt voor detailhandel. Gelet op het provinciale en gemeentelijk ruimtelijk beleid zien wij in de kern Colijnsplaat en directe omgeving, behalve de in het bestemmingplan geboden mogelijkheden, geen andere mogelijkheden tot het vestigen van een slijterij en bierhandel.

I-5 Watersport T.H.M.

Brief van 12 mei 2005

Reactie

Inspreker wijst erop dat enkele delen van het perceel Oostzeedijk 2 niet zijn bestemd als bedrijventerrein, terwijl in het geldende bestemmingsplan wél een bedrijfsbestemming is opgenomen. Inspreker beschikt over een bouwvergunning om deze stukken terrein te bebouwen.

Antwoord:

De reeds verleende vergunningen en vrijstellingen zullen worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan is hiertoe aangepast.

I-6 Delta Yacht

Brief van 13 mei 2005

Reactie

Delta Yacht maakt haar zorg kenbaar omtrent de voorgenomen bouw van het appartementencomplex aan de Havenstraat. De huidige en toekomstige activiteiten van Delta Yacht – zoals het transporteren van boten, de activiteiten van de winkel en jachtwerf – mogen niet belemmerd worden. Volgens inspreker kan toekomstige uitbreiding van het bedrijf hierdoor belemmerd worden. Woningbouw zo dichtbij bedrijfsactiviteiten geeft volgens inspreker vaak reden tot verstoorde verhoudingen. Het klapperen van de tuigage van de boten, het heen en weer rijden van de tractoren, het werken met de kraan en dergelijke kan leiden tot klachten van nieuwe bewoners. Indien er op deze locatie wel woningbouw komt, dan ziet Delta Yacht graag dat er eisen worden gesteld aan de bouw van de appartementen om overlast van geluid, stof en geur voor de bewoners te voorkomen of te minimaliseren.

Antwoord:

Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is de adviesafstand tussen een jachthaven met diverse voorzieningen en woningbouw 50 meter. De minimale afstand tussen Delta Yacht en het beoogde appartementencomplex is 60 meter. Hier ontstaat dus geen knelpunt.

I-7 D. Nonnekes

Brief van 14 mei 2005

Reactie

Inspreker meldt dat Havenstraat 5a in gebruik is als recreatiewoning. Hij verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het pand Havenstraat 5-5a om de bestemming Detailhandel zonodig te kunnen omzetten in Woondoeleinden.

Antwoord:

Havenstraat 5 en 5a zijn bestemd voor Centrumvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen vrij uitwisselbaar.

I-8 Colijnvis/Nelly's Fish&Chips

Brief van 17 mei 2005

Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan de vismijnkantine de nadere aanwijzing 'horeca toegestaan' toegekend. Volgens insprekers is de kantine echter altijd onderdeel geweest van de vismijn en het bedrijvencomplex. In de kantine mochten op beperkte schaal horeca-activiteiten worden ontplooid. De openingstijden waren in hoofdzaak gekoppeld aan de openstelling van de vismijn. Insprekers vragen zich af wat de

noodzaak is om een verruiming van deze exploitatie middels het wijzigen van het bestemmingsplan te realiseren. Zij achten het niet juist om via het bestemmingsplan een beperkte kantine-exploitatie te legaliseren. Belangen van bestaande horecaondernemingen worden hiermee geschaad. Insprekers achten het wenselijk om een koppeling te houden tussen de horeca-exploitatie en het bedrijventerrein. Volgens hen past openstelling in de weekenden daar niet in.

Verzocht wordt geen volledige horeca-exploitatie mogelijk te maken in de vismijnkantine en de nadere aanwijzing 'horeca toegestaan' niet toe te kennen. Tevens wordt verzocht om de beperking van de openingstijden van de kantine te controleren en te handhaven.

Antwoord:

Wij hebben ervoor gekozen de horeca-activiteiten in de vismijnkantine te legaliseren middels het bestemmingsplan, omdat er reeds jarenlang commerciële horeca-activiteiten worden ontplooid. De gemeente heeft dit altijd gedoogd.

In een bestemmingsplan mogen uitsluitend op grond van ruimtelijke motieven bestemmingen aan gebouwen en gronden worden gegeven. Het bestemmingsplan mag geen voorschriften bevatten met het oog op de bescherming van andere belangen, zoals openbare orde en brandveiligheid. Legalisering in het bestemmingsplan betekent nog niet dat de exploitatiemogelijkheden worden verruimd. Dit kan alleen via het traject in het kader van de Drank- en Horecawet en het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Een bestemmingsplan ziet evenmin toe op concurrentieverhoudingen van (vergelijkbare) bedrijven. Volgens vaste jurisprudentie behoeven concurrentieverhoudingen bij een herziening van een geldend bestemmingsplan slechts betrokken te worden indien waarschijnlijk is dat dit zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau. De horeca-activiteiten in de vismijn vinden reeds vele jaren plaats. Wij achten het niet aannemelijk dat in de toekomst, als gevolg van het legaliseren van de horeca-activiteiten, sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau van de horeca in Colijnsplaat.

Het verzoek om handhaving wordt volgens het gebruikelijke handhavingstraject afgehandeld.

I-9 Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Noord-Beveland

Brief van 17 mei 2005

Reactie

De reactie luidt hetzelfde als nummer I-8.

Antwoord:

Zie de beantwoording van de reactie nummer I-8.

I-10 T.A.A. van Os

Brief van 18 mei 2005

Reactie

Inspreker verzoekt om zijn stukadoorsbedrijf met bedrijfswoning te mogen vestigen op het perceel aan de Molenweg/Havelaarstraat, kadastraal bekend sectie N, nr. 100 en 101.

Antwoord:

In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de begrenzing van en de bebouwingmogelijkheden op het bedrijventerrein opnieuw bezien. Op dit bedrijventerrein wordt aan havengerelateerde bedrijvigheid de voorkeur gegeven. Voor de overige bedrijvigheid is het bedrijventerrein Cruijckelcreke bij Wissenkerke het aangewezen terrein. Hier is nog voldoende ruimte voor nieuwe vestigingen beschikbaar.

Bovendien is het bewuste perceel N 100/101 niet geschikt voor bebouwing vanwege de molenbiotoop van de nabijgelegen molen. Om genoemde redenen wordt niet aan het verzoek voldaan.

I-11 C.A. Versluis

Brief van 16 mei 2005

Reactie

Inspreker verzoekt een vrijstaande woning te mogen bouwen op de volkstuin aan de Hovenierstraat te Colijnsplaat, kadastraal bekend sectie H, nr. 811 en 812, gelet op de plannen voor dorpsvernieuwing en de sanering van de waterzuivering medio 2005.

Antwoord:

Dit gebied dient integraal te worden ontwikkeld. Binnen de planperiode van 10 jaar worden hiervoor echter geen mogelijkheden gezien.

**Verslag inspraak-/informatiebijeenkomst voorontwerpbestemmingsplan
"Bebouwde kom Colijnsplaat 2005" d.d. 26 april 2005 in dorpshuis De Brug
te Colijnsplaat**

Aanwezig:

- namens de gemeente:

dhr. A.G. van der Maas (wethouder),
mevr. I.M. de Lange (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening),
mevr. W. Kouwer (beleidsmedewerker Bouwen en Wonen),

- dhr. E. Oude Weernink (extern adviseur),
 - dhr. H.Zandee namens Architectenburo Vorm (voor bouwplan Havenstraat 3),
 - dhr. A.M. van de Rijzen namens Bouwbedrijf Boender en Maasdam (voor bouwplan De Valle),
 - 77 belangstellenden (volgens presentielijst)
-

De heer Van der Maas opent de inspraak-/informatieavond om 19.30 uur en heet iedereen welkom. Hij legt uit wat het doel is van de bijeenkomst. De informatieavond wordt gehouden in het kader van de inspraak rond het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Colijnsplaat.

De heer Oude Weernink geeft een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens geeft de heer Van de Rijzen tekst en uitleg over het woningbouwplan langs de Valkreek. Er worden schetsmatige impressies getoond van de 1^e fase. Er komen 23 appartementen op de hoek van de Havelaarstraat en de Valkreek. Langs de Valkreek komen 5 vrijstaande woningen en daarachter rijtjeswoningen en/of twee-onder-één-kappers. De uitwerking van de overige fasen is afhankelijk van de grondverwerving. Hiervan kunnen nog geen impressies worden getoond.

De heer Zandee neemt daarna het woord om een toelichting te geven op het te realiseren appartementengebouw op de locatie van de loodsen aan de Havenweg 3. Er zijn 10 appartementen voorzien. Het betreft nog slechts een voorlopig schetsplan, omdat het nog niet definitief is behandeld in de welstandscommissie. Het beoogde gebouw is aan de zijde van de Havenstraat afgestemd op het dorp Colijnsplaat wat vormgeving en materiaalkeuze betreft. Wat de zijde van het havenplateau betreft, wordt gestreefd naar een meer open karakter.

Na de pauze worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

Mevrouw Versluijs zou graag zien dat de oude sfeer van Colijnsplaat bewaard blijft. Zij vraagt dan ook aandacht voor kleurstelling en materiaalgebruik bij nieuwbouwprojecten. De heer Van der Maas antwoordt dat de bouwplannen zich op dit moment nog in een te pril stadium bevinden om te kunnen discussiëren over dergelijke details.

De heer Van de Rijzen licht toe dat ze bij de verdere uitwerking rekening zullen houden met de omgeving. De schetsplannen zullen worden beoordeeld door de welstandscommissie. De commissie zal kijken naar vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

De heer Den Hartigh vindt het schetsplan voor Havenstraat 3 in dat geval niet hoopgevend.

De heer Zandee geeft aan dat het hier nog om een impressie gaat. De welstandscommissie zal hierover nog een oordeel moeten vellen. Hij heeft bij zijn schetsplan rekening gehouden met het historische karakter van Colijnsplaat. Het is de bedoeling gebruik te maken van natuurlijke materialen en te werken met lichte en donkere kleuren die verwijzen naar de schuren in Colijnsplaat.

De heer Kallewaard vindt dat zo snel mogelijk moet worden begonnen met de nieuwbouw.

De heer Van der Maas geeft aan dit van harte te onderschrijven.

Mevrouw Versluijs vraagt wanneer er begonnen wordt met de besproken nieuwbouwprojecten.

De heer Oude Weernink antwoordt dat dit bestemmingsplan nog in procedure gebracht dient te worden. Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld en goedgekeurd door de provincie, zou er in principe een aanvang kunnen worden gemaakt met de bouw. Dit duurt ongeveer 1,5 tot 2 jaar.

Mevrouw De Lange vult aan dat als de provincie positief adviseert over het voorontwerpbestemmingsplan en de nieuwbouwplannen, de gemeente vooruitlopend op de goedkeuring van het bestemmingsplan een korte vrijstellingsprocedure mag voeren. Deze procedure duurt drie - vier maanden. Dit zou betekenen dat we dit jaar nog kunnen overgaan tot het verlenen van een bouwvergunning, mits er uiteraard geen bezwaren worden ingediend.

De heer Van der Maas zegt toe dat er voor de twee nieuwbouwprojecten nog aparte informatieavonden georganiseerd zullen worden.

De heer Verburg vraagt hoe lang de bouw zal duren.

De heer Van de Rijzen zegt dat wat hem betreft de bouw snel zal kunnen vorderen. Gemiddeld geldt een looptijd van 200-220 werkbare dagen. Er gaan gemiddeld 181 werkbare dagen in een jaar. Dit moet echter sneller kunnen. Hij geeft aan gas te willen geven.

De heer Verburg vraagt hoe het zit met vrachtverkeer. Met name de bewoners van de Colijnsplaatseweg zullen hier hinder van ondervinden.

De heer Van de Rijzen antwoordt dat de bouw helaas tijdelijk overlast kan geven voor de omwonenden. Tussen 7.00 uur en 16.00 uur zal er regelmatig vrachtverkeer ten behoeve van de bouwwerkzaamheden passeren. Er zal echter altijd rekening worden gehouden met de omwonenden en er zal geprobeerd worden de overlast zo veel mogelijk te beperken.

De heer Kallewaard vraagt of Boender en Maasdam alle gronden al verworven heeft.

De heer Van de Rijzen geeft aan dat het in het bestemmingsplan met woningbouw ingetekende gedeelte bijna volledig in eigendom is.

Mevrouw Versluis constateert dat het plan voor Havenstraat 3 blijkbaar het enige reële plan is, omdat dit het verst gevorderd lijkt. Ze vindt dat de bouwplannen aan De Valle nog wat vaag overkomen.

De heer Van de Rijzen zegt dat dit zeker niet het geval is. Op de tekeningen is alleen de situering van de woningen aangegeven. Hoe de woningen eruit gaan zien is afhankelijk

van het overleg met de welstandscommissie. Dit wil hij nog even afwachten. Wanneer de plannen concreter zijn, zal er een aparte informatieavond worden gehouden.

Mevrouw De Bert vraagt of er al prijzen bekend zijn en of het huur- en/of koopwoningen worden.

De heer Van der Maas meldt dat er verschillende soorten woningen gebouwd zullen worden, in verschillende prijsklassen. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders is dat er een mix van woningen moet komen voor verschillende doelgroepen, van starter tot senior en van gezin tot alleenstaande.

De heer Van de Rijzen voegt nog toe dat de variatie van het aanbod ook afhangt van de gronden die verworven kunnen worden. Op een kleiner oppervlak kan minder gevarieerd worden gebouwd. Wat huurwoningen betreft, wordt er momenteel nog onderhandeld met wooncoöperatie RWS te Goes.

Mevrouw Versluis vraagt of het getoonde plaatje van woningbouwplan De Valle het enige is wat gerealiseerd gaat worden.

De heer Van de Rijzen wijst er nogmaals op dat het gaat om de 1^e fase. De invulling van de overige fasen is afhankelijk van de verwerving van de gronden.

De heer Kallewaard vraagt of er ook vrije kavels komen voor particuliere woningbouw.

De heer Van de Rijzen geeft aan dat er geen vrije kavels komen voor particuliere woningbouw. De woningen worden in overleg met de gemeente en de stedenbouwkundige ontworpen door Boender en Maasdam, met eventueel opties voor individuele woningen.

De heer Den Hartigh vraagt of archeologie geen vertraging zou kunnen opleveren voor de nieuwbouw.

De heer Oude Weernink geeft aan dat er door het rijk en de provincie kaarten zijn gemaakt waarop de bekende archeologische waarden zijn aangegeven en hoe hoog de verwachting is dat er archeologische waarden in de grond zitten. De historische kern van Colijnsplaat is op deze kaarten aangegeven als "kern van hoge archeologische waarde". De verwachting dat er buiten deze kern archeologische waarden aanwezig zijn, is zeer laag. Beide nieuwbouwprojecten zijn buiten de "kern van hoge archeologische waarde" gelegen. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

Mevrouw De Lange vult nog aan dat binnen de "kern van hoge archeologische waarde" wel archeologisch onderzoek gedaan zal moeten worden voor het oprichten van nieuwe bouwwerken die groter zijn dan 30 m² en dieper gaan dan 30 cm. Op Noord-Beveland zijn "kernen van hoge archeologische waarde" gelegen in Kortgene en Colijnsplaat. In Kortgene heeft de gemeente archeologisch onderzoek laten verrichten met de verwachting dat de "kern van hoge archeologische waarde" verkleind kon worden. Dit is ook gelukt. Die verwachting hebben we voor Colijnsplaat echter helaas niet.

De heer Schenkelaars vraagt of er proefsleuven gegraven zullen worden bij De Valle.

Mevrouw De Lange legt uit dat dit niet zal gebeuren, omdat er voor dit gebied geen archeologisch onderzoek vereist is en de verwachting dat er archeologische waarden aanwezig zijn zeer laag is.

De heer Van Gilst vraagt waarom het bedrijf van Van Gilst aan de Havelaarstraat niet uit de kern wordt verplaatst, terwijl het beleid van de gemeente gericht is op het verplaatsen van bedrijven vanuit de dorpskernen naar bedrijventerreinen.

De heer Van der Maas geeft aan dat er geen noodzaak aanwezig is om het bedrijf van Van Gilst te verplaatsen. De gemeente staat echter niet negatief tegenover het verplaatsen van Van Gilst. Er zal echter geen financiële bijdrage worden geleverd door

de gemeente, omdat dit bij soortgelijke bedrijven ook niet is gebeurd. Het bedrijf van Van Gilst zal dus zelf voor de financiën moeten zorgen. De gemeente wil wel planologische medewerking verlenen om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken en woningbouw op de oude locatie in te passen. Er is ook een alternatieve locatie in beeld voor de verplaatsing van het bedrijf met de mogelijkheid voor een dienstwoning.

De heer Van Gilst vraagt of er dan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen kan worden voor het bedrijf van Van Gilst.

De heer Van der Maas zegt dit toe.

De heer Van Gilst vraagt hoe hoog de appartementengebouwen worden aan de Havelaarstraat.

De heer Van de Rijzen antwoordt dat het om een nokhoogte gaat van 8,5-9 meter.

Mevrouw Versluis vraagt hoe het zit met de hoogte van de appartementen aan de Havenstraat 3.

De heer Zandee geeft aan dat het gebouw bestaat uit een parkeerkelder, een begane grondvloer en 2 verdiepingen. Er is bij het ontwerp uitgegaan van de hoogte van het Rechtshuis aan de Havenstraat 11. In totaal zal het gebouw ongeveer 1,5 meter lager worden dan het Rechtshuis.

De heer Den Hartigh heeft begrepen dat het Aannemersbedrijf Snoep naar Cruijkelcreke gaat. Hij vraagt waarom deze locatie niet is opgenomen in bouwplan De Valle?

De heer Van der Maas geeft aan dat de invulling van die locatie afhankelijk is van de verwerving van de omliggende gronden. Op de locatie van Aannemersbedrijf Snoep is in het bestemmingsplan wel woningbouw voorzien, maar een situatieschets kan nu nog niet gepresenteerd worden.

De heer Den Hartigh vraagt of het mogelijk is om na afloop van de inspraaktermijn een tijdig ingediende inspraakreactie nog verder te detailleren of aan te vullen.

Mevrouw De Lange geeft aan dat dit bij de inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan nog wel kan. Het indienen van pro-forma zienswijzen (bij het ontwerpplan) en pro-forma bedenkingen (bij het vastgesteld plan) is echter niet aanvaardbaar. Het is wel zaak hier niet te lang mee te wachten. Op basis van de inspraakreacties en het overleg met o.a. provincie en waterschap, zal binnen enkele maanden een ontwerpplan opgesteld worden. Dit ontwerpplan zal gedurende vier weken voor iedereen ter inzage worden gelegd.

De heer Quinten vraagt of het voorontwerpbestemmingsplan ook digitaal verkrijgbaar is.

Mevrouw De Lange antwoordt dat er wel aan gewerkt wordt om de bestemmingsplannen op de website te plaatsen, maar dat dit momenteel nog niet tot de mogelijkheden behoort.

De heer Yuen verzoekt om de bedrijfsbestemming aan de Oostzeedijk nog verder te vergroten.

Mevrouw De Lange geeft aan dat dit in een apart overleg met de heer Yuen bekeken zal worden.

De heer Van der Maas bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de informatieavond af om 21.00 uur.