



Bestemmingsplan
"Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II"

BS 4388

7 december 2006

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele bij besluit van 7 december 2006.


voorzitter

griffier

gemeente

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 20-02-2007 20

nr. 0702035/35 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II"
in de gemeente Borsele

INHOUD

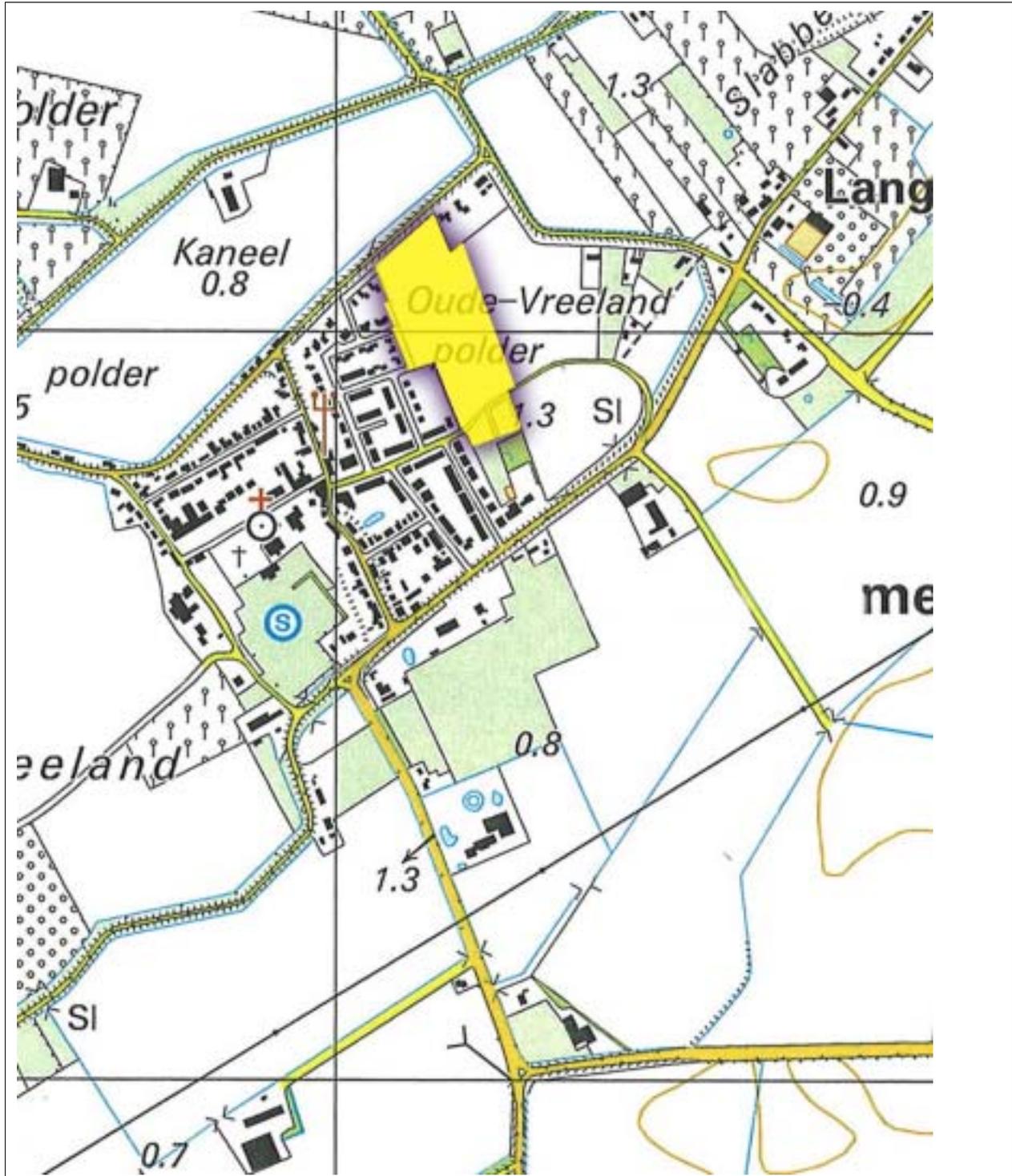
1	INLEIDING	5
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	11
3	HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Het verkavelingsplan	15
3.3	Woonkwaliteit	19
3.4	Beeldkwaliteit	21
4	MILIEU EN DUURZAAMHEID	24
4.1	Geluidhinder	24
4.2	Bodemverontreiniging	24
4.3	Flora en fauna	25
4.4	Archeologie	26
4.5	Water	26
4.6	Milieuhinder	29
4.7	Bufferzone	29
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Luchtkwaliteit	30
5	JURIDISCHE VORMGEVING	33
5.1	Planvorm	33
5.2	Toelichting op de bestemmingen	33
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	38
7.1	Maatschappelijke toetsing	38
7.2	Overleg	38

BIJLAGEN:

1. Inspraakreacties
2. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro

SEPARATE BIJLAGEN:

- § Het verkennend bodemonderzoek (diversen), Wematech Bodem Adviseurs B.V., 2004;
- § Nader bodemonderzoek "Donkere Weegje ong." Kwadendamme, Wematech Bodem Adviseurs B.V., 8 juni 2006
- § Saneringsplan "Donkere Weegje ong." Kwadendamme, Wematech Bodem Adviseurs B.V., 23 augustus 2006
- § Quick scan "Beoordeling beschermde soorten woningbouwlocatie Vreelandsedijk-zuid, Kwadendamme", Bureau Waardenburg bv, 29 november 2004;
- § Exploitatieopzet



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

In het Raadsprogramma Borsele 2004-2007 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 april 2003) is gesteld dat "woningbouw in elke woonkern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in de nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen, belangrijke peilers zijn van het beleid". Vanuit dit kader is de planvorming voor een nieuwe woningbouwuitbreiding voor de kern Kwadendamme opgepakt. Door de gemeente Borsele zijn potentiële woningbouwlocaties in het dorp in beeld gebracht. Uiteindelijk is door de raad gekozen voor de realisatie van woningbouw op de locatie Vreelandsedijk-zuid en een deel van de locatie Donkere Weegje-zuid. Deze locaties liggen aan de oostzijde van Kwadendamme. Momenteel is het gebied in gebruik als landbouwgrond en als achtertuin van een woning gelegen aan de Siguitsedijk. De beoogde bouwgronden kennen een agrarische bestemming. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt deze bestemming herzien, waardoor de bouw van circa 43 woningen mogelijk wordt. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Aansluitend op de naam van de laatst gerealiseerde woonbuurt, die direct aan het plangebied grenst, heeft het uitbreidingsplan de naam Oude Vreeland II meegekregen.

Kwadendamme en met name de laatste dorpsuitbreidingen kennen een vrij compacte en rationele verkavelingsopzet. Het beoogde uitbreidingsplan, zoals beschreven in hoofdstuk 3, sluit in zijn stedenbouwkundige structuur hierop aan, waardoor een sterk ruimtelijke samenhang met de bestaande kern zal ontstaan. Zoals aangegeven biedt het plan ruimte voor de realisatie van circa 43 woningen. Dit is naar verwachting ruim voldoende om het komende decennium aan de woningbouwbehoefte van Kwadendamme te voldoen. De gemeente heeft, mede in het licht van de nieuwe provinciale Omgevingsplan, gekozen voor een ruime plancapaciteit om meer dan in het verleden tegemoet te kunnen komen aan de woonvraag. Uitgangspunt is dat de woonconsument het bouwtempo bepaalt, waarbij de gemeente overigens wel stuurt waar het bijvoorbeeld de afstemming met de realisatie van inbreidingsplannen betreft. Voorkomen moet immers worden dat de uitbreiding de slagingskansen van inbreidingsplannen ondergraaft. In het volgende hoofdstuk, waarin de voor de ontwikkeling relevante beleidskaders aan de orde komen, wordt nader op dit punt ingegaan.

Het bestemmingsplan is verder als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 3 van deze toelichting beschrijft het beoogde verkavelingsplan voor de nieuwe dorpsuitbreiding van Kwadendamme. Dit vormt de basis voor de juridische regeling zoals vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart. Hoofdstuk 4 gaat in op milieu- en duurzaamheidsaspecten die met het plan samenhangen, zoals geluidhinder, milieuhinder, bodemverontreiniging, water, etc. Een toelichting op de juridische vormgeving is in hoofdstuk 5 opgenomen. Tot slot komen in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg aan de orde.

2 BELEIDSKADERS

Het ruimtelijk-functionele ontwikkelingsbeeld dat voor de "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II" wordt voorgestaan, en in voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd, dient te passen binnen het vigerende beleid. In het onderstaande wordt derhalve kort ingegaan op de voor de beoogde ontwikkeling relevante beleidsplannen.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. 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 het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij de planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd worden gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande structuren. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Bij ontwikkelingen van nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen, bij herstructurering, transformatie en centrumontwikkeling moet naast de ruimtelijke- en marktpotenties van de locatie en de ruimtelijke context, gestreefd worden naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur en van de potenties van knooppunten in deze infrastructuur.

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 mogelijk-

heid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken.

Zuidwest-Zeeland (Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen) is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Op 30 juni 2006 is door Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. Dit 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 drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

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

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

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. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

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

- 4 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;
- 4 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;

- 4 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;
- 4 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. Bij ontwikkelingen binnen bestaand gebied is het principe van verevening niet van toepassing. Dit omdat ervan uit wordt gegaan dat verevening in samenhang plaatsvindt door verbetering van het bestaand bebouwd gebied;
- 4 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.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op het provinciale beleid ten aanzien van wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van dit beleid. De provincie wil zoveel mogelijk tegemoet komen aan de wensen van de woonconsument, een gematigde bevolkingsgroei realiseren door het bevorderen van de woonmigratie en inzetten op een wooneconomie. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. De gemeenten hebben de taakstelling om 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand gebouwde gebied te realiseren (inbreiding). Daarnaast dient de woningbouwproductie in de stedelijke ontwikkelingszones gebundeld te worden. Voor de regio De Bevelanden houdt dit in dat minimaal 70% van de productie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes tot stand moet komen. Borssele is aangeduid als een woonkern in een nationaal landschap. Binnen het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland bevinden zich veel kleine kernen. Uitgangspunt is dat in deze kernen de woonfunctie leidend is en dat deze behouden en versterkt dient te worden.

Zeeland Woonzorgland

Het aantal zorgbehoevenden, met name ouderen, zal de komende jaren stijgen. De trend van extramuralisatie en deconcentratie zullen zich naar verwachting doorzetten. In dit kader dienen geschikte woningen te worden gerealiseerd en de zorg- en dienstverlening anders te worden georganiseerd. In de notitie Zeeland Woonzorgland (februari 2003) wordt ingezet op het stimuleren van de 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 regionale woningmarkten in Zeeland als gevolg van extramuralisatie, de stijgende zorgvraag en de wachtlijsten in de ouderenzorg.

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 woningen 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 woningcorporaties, zorgaanbieders en patiënten- en consumentenorganisaties regionale spreidingsplannen op te stellen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Borsele

In de Woonvisie Borsele, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2005, is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. In deze visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- § De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen. Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een duurzame inrichting van de regio, wordt ruimte gegeven aan de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners;
- § Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- § De gemeente stimuleert doorstroming in de woningmarkt door in het segment seniorenwoningen, vrijstaand en twee-onder-één-kap te bouwen, zodat woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen;
- § Belangrijke peilers onder het woningbouwbeleid zijn: woningbouw in elke kern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen. Daarnaast aandacht voor voldoende huisvesting voor ouderen, jongeren en starters;
- § De gemeente geeft vorm aan de woonwensen en woonbehoeften van specifieke groepen starters met specifiek doelgroepenwoonbeleid. De gemeente zal, waar mogelijk in samenwerking met R&B wonen, experimenten opstarten voor zowel starterswoningen als jongerenhuisvesting;
- § De gemeente stimuleert het bouwen van levensloopbestendige, flexibele en aanpasbare woningen. Zij heeft in dit kader beleid voor Integrale WoningKwaliteit (IWK) geformuleerd, welke in de inforaad van 13 oktober 2005 is besproken;
- § De gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Daarnaast dienen tijdelijk en daar waar mogelijk de 'oude' bejaardenwoningen aangeboden te worden aan jongeren.

In de woonvisie is een planningslijst woningbouw opgenomen. In totaal zijn in de gemeente voor de periode 2005-2015 1.208 woningen gepland. De uitbreiding van Kwadendamme met 43 woningen is in de planningslijst opgenomen.

Structuurschets Kwadendamme

In de Structuurschets Kwadendamme (oktober 2003) wordt een visie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van het dorp. Hierbij wordt aangegeven welke mogelijke woningbouwlocaties beschikbaar zijn en welke daarvan gezien de huidige ruimtelijke en functionele opbouw van Kwadendamme het meest geschikt zijn.

Naast enkele inbreidings-/ herstructureringslocaties komen de locaties Vreelandsedijk-zuid en Donkere Weegje-zuid als de meest gunstige locaties naar voren, aangezien deze goed passen in het ontwikkelingsbeeld van de kern, waarbij uitbreiding plaatsvindt tussen de dijken van de Oude Vreelandpolder. De locaties, met name de locatie Vreelandsedijk-zuid, zijn relatief eenvoudig te ontwikkelen en kunnen goed worden aangesloten op de laatste uitbreiding van de kern. Beide locaties bieden, in relatie met het dorp en het polderlandschap, de mogelijkheid voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

2.4 Toetsing beleidskaders

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van voorliggend uitbreidingsplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Hierna wordt kort ingegaan op welke wijze de beoogde woningbouwontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend c.q. in ontwikkeling zijnde beleid van de diverse overheden.

Toetsing ontwikkeling aan belangen nationaal landschap

De kern Kwadendamme maakt onderdeel uit van de Zak van Zuid-Beveland, een gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als nationaal landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden, zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk. Kwadendamme is gelegen in een dijkenlandschap. Een "kleinschalige polderverkaveling, gestoffeerd met kleine landschapselementen/ fijnmazig netwerk van veelal beplante binnendijken" vormen hiervan de kernkwaliteiten. De realisatie van het woongebied Oude Vreeland II betekent weliswaar een uitbreiding van het bebouwde oppervlak van de kern Kwadendamme, maar door de situering van de locatie, direct aansluitend aan het dorp waarbij bovendien het ruimtebeslag van de kern beperkt blijft tot de (reeds gedeeltelijk bebouwde) Oude Vreelandpolder, is van een aantasting van de kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland geen sprake. Kreekrestanten zijn in het plangebied niet aanwezig. De dijkstructuur blijft in stand en wordt gerespecteerd. De Vreelandsedijk wordt als landschapselement niet aangetast. Het Donkere Weegje, een karakteristieke polderweg met een gebogen wegverloop die de polder én het plangebied doorkruist, wordt als element behouden. Het wegdeel dat binnen het plangebied komt te liggen, zal niet voor de afwikkeling van gemotoriseerd verkeer binnen de woonbuurt worden ingezet. Hiermee blijft het bestaande wegprofiel onaantast. Aansluitend aan het Donkere Weegje zal groen worden gerealiseerd, waardoor het gebogen Weegje als bijzonder element in het plan ruimtelijk beleefbaar blijft. Met de ontwikkeling kan een goede afronding van de oostelijke dorpsrand worden gerealiseerd en kan de dorpsstructuur worden versterkt, doordat de wegen-/ verkavelingsstructuur van de laatste dorpsuitbreiding wordt vervolmaakt. Verwezen wordt verder naar paragraaf 3.4 waarin nader op de ruimtelijke kwaliteit van de beoogde woningbouwontwikkeling wordt ingegaan. Op basis van voorgaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling de

belangen van het nationaal landschap niet aantast en daarmee niet in het strijd is met het rijksbeleid.

Toetsing ontwikkeling aan bundelingsbeleid/ uitgangspunt migratiesaldo 0

Het provinciaal beleid kent de prioriteitsvolgorde herstructurering en inbreiding boven uitbreiding. De gemeente onderschrijft dit beleid en werkt momenteel aan de planvorming voor diverse herstructurerings- en inbreidingslocaties, waaronder enkele locaties in de kern Kwadendamme. In het Omgevingsplan is het systeem van contingentering los gelaten en is overgegaan naar een systeem wat stuurt op bundeling (70% van de uitbreiding van de woningvoorraad in de stedelijke ontwikkelingszone - 30% in de overige kernen) en duurzaam ruimtegebruik (50% herstructurering/ inbreiding - 50% uitbreiding). Gemeenten mogen binnen dit kader in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Hiermee is het mogelijk dat in de overige kernen, waaronder Kwadendamme valt, meer woningen worden gebouwd dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen.

De uitbreiding van Kwadendamme past in principe binnen het hiervoor geschetste kader van het provinciale woningbouwbeleid. De overgrote meerderheid van de beoogde groei van de Borselse woningvoorraad is bij de kernen Heinkenszand en 's-Gravenpolder gepland, die onderdeel uitmaken van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Dit sluit aan bij het bundelingsprincipe. Daarnaast heeft de gemeente Borsele een groot aantal herstructurerings- en inbreidingslocaties in de pijplijn zitten, bijvoorbeeld de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie Boot en Buteijn in Nieuwdorp (circa 50 woningen) en de voormalige scholenlocatie in 's-Gravenpolder (circa 23 woningen), maar ook binnen de kern Kwadendamme zijn concrete plannen voor de herontwikkeling van locaties, waarbij seniorenhuisvesting wordt voorgestaan. Hiermee wordt zo goed als mogelijk aan de doelstelling van duurzaam ruimtegebruik invulling gegeven. Indien de geplande bijzondere woonmilieus, zoals 't Gewilde Wonen en de dorpsvilla's bij Heinkenszand en het krekensproject bij 's-Heerenhoek, buiten beschouwing worden gelaten, wordt aan de 50%-50%-norm tegemoet gekomen. Het beoogde gemeentelijke woningbouwprogramma is opgenomen in de Planningslijst Woningbouw 2006 tot 2016. Deze planningslijst is inmiddels door de provincie geaccordeerd. Voor de locatie Oude Vreeland II zijn in deze lijst 43 woningen opgenomen. Door relatief ruime woningbouw mogelijkheden bij Kwadendamme te bieden, wil de gemeente, meer dan in het verleden mogelijk was, tegemoet komen aan de vraag van de woonconsument. De woningvraag gaat in principe het tempo waarmee de uitbreiding gerealiseerd wordt bepalen. Uiteraard houdt de gemeente wel in beeld of de realisatie van mogelijke inbreidingsplannen hiermee niet gefrustreerd wordt, waarbij voor Kwadendamme wordt opgemerkt dat bij de voorliggende in- en uitbreidingsplannen sprake is van verschillende doelgroepen, of dat elders een ontwrichting van de woningmarkt (in de vorm van leegstand) ontstaat. Indien nodig zal de gemeente vanuit genoemde motieven de gronduitgifte in het uitbreidingsplan temporeren. Overigens ligt het niet in de lijn der verwachting dat het nieuwbouwplan, gezien de situering en het karakter van Kwadendamme, structureel mensen van buiten de gemeente aantrekt en daarmee in plaats van de lokale vraag in de (boven)regionale vraag gaat voorzien.

Uitgangspunt van de rijksoverheid voor nationale landschappen is dat het migratiesaldo 0 is. De gemeente erkent dat de realisatie van circa 43 woningen bij Kwadendamme,

gelet op het inwonertal van de kern, een relatief forse uitbreiding is, maar voorziet niet, zoals hiervoor is aangegeven, dat de planontwikkeling leidt tot een structurele vestiging van mensen van elders. Per 1 juni 2006 stonden 80 mensen bij de gemeente ingeschreven voor een woning in Kwadendamme. Daarnaast heeft ook Kwadendamme te maken met een daling van de gemiddelde woningbezetting, wat doorgaans leidt tot extra vraag. De gemeente gaat voor de planontwikkeling in principe uit van een looptijd van 15 jaar. Dit betekent dat gemiddeld drie woningen per jaar zullen worden gebouwd. Dit sluit aan bij het bouwtempo dat in het verleden voor Kwadendamme werd gehanteerd. Hiermee wordt redelijkerwijs de woningbouwmarkt niet overvoerd. Bovendien zal, zoals aangegeven, de gemeente indien nodig het bouwtempo verder temporiseren. De gemeente zal daartoe, in samenwerking met de provincie, een monitoringssysteem opzetten, waarbij 2-jaarlijks de woningbouwontwikkeling in beeld wordt gebracht en deze zo nodig wordt bijgestuurd.

Toetsing aan overig beleid

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en voorliggend juridisch plan is voorts rekening gehouden met het gemeentelijk beleid in die zin dat uit oogpunt van 'aanpasbaar bouwen' de nieuwbouwkavels voldoende breed zijn en het mogelijk is om aangebouwde bijgebouwen voor het wonen in gebruik te nemen (het ombouwen van een garage naar een slaapkamer wordt hiermee juridisch mogelijk). In dit kader wordt verder verwezen naar paragraaf 3.3.



Figuur 2: Impressie huidige situatie

3 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Huidige situatie

Kwadendamme is een zeer compact dorp dat grofweg wordt ingeklemd door de Vreelandsedijk aan de noordzijde en de Siguitsedijk aan de zuidzijde. De A. de Koningstraat vormt, als oorspronkelijke kern van het voormalige dijkdorp, de ruggegraat van de kern. Aan weerszijden van deze straat hebben in de loop der tijd dorpsuitbreidingen plaatsgevonden. De locatie waarop de uitbreiding van Kwadendamme wordt beoogd, ligt aan de oostzijde van het dorp. De gekozen uitbreidingsrichting vormt een logische voortzetting van een reeds ingeslagen ontwikkelingsrichting. Met de ontwikkeling van de locatie Oude Vreeland II blijft het dorp compact, aangezien het toekomstig ruimtebeslag van Kwadendamme beperkt blijft tot een deel van de Oude Vreelandpolder (= de polder tussen de genoemde dijken). Omliggende polders, waar nu incidenteel (agrarische) bebouwing voorkomt, blijven daarmee gevrijwaard van verdere verstedelijking.

Momenteel zijn de beoogde uitbreidingsgronden in gebruik als landbouwgrond en achtertuin van een woning gelegen aan de Siguitsedijk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de buurt Oude Vreeland, de laatste uitbreiding van het dorp. Deze jaren '90 buurt kent een vrij rationele verkavelingsopzet. Enkele woonstraten van de buurt lopen momenteel dood op het plangebied dan wel begrenzen het gebied. Zij vormen aanhechtingspunten voor de nieuwe uitbreiding op het bestaande dorp. Vice versa bestaat met de beoogde woningbouwontwikkeling de mogelijkheid de dorpsstructuur te vervolmaken.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Vreelandsedijk. Zowel ten oosten als ten westen van het plangebied bevinden zich onderaan deze dijk vrijstaande woningen die op deze dijk zijn georiënteerd. Aan de oostzijde gaat het om relatief recente woningen die onderdeel uitmaakt van de buurt Oude Vreeland, aan de westzijde betreft het zowel recente als oudere bebouwing. Verder bevinden zich aan de westzijde van het plangebied landbouwgronden. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt doorsneden door het Donkere Weegje. Deze smalle polderweg kent een karakteristiek gekromd wegverloop. Aan de zuidzijde van het weggetje bevinden zich een achtertuin van een woning gelegen aan de Siguitsedijk. Een deel van deze achtertuin valt binnen de planbegrenzing en maakt daarmee onderdeel uit van de ter plaatse voorgestane nieuwbouwontwikkeling. In figuur 2 is een beeld van de huidige situatie weergegeven.

3.2 Het verkavelingsplan

De hoofdopzet van het plan bestaat uit een tweetal noordzuid gerichte lijnen die opgespannen worden tussen de Vreelandsedijk en het Donkere Weegje. Deze lijnen krijgen een breed profiel en een groene invulling en kennen dezelfde verkavelingsrichting als de bestaande kern. Halverwege deze twee 'groene dragers' vormen de verlengde Sebastiaanstraat en de verlengde Ridderhofstraat aanleiding voor een verbijzondering in de structuur. De groene dragers kennen ter hoogte van deze



Figuur 3: Mogelijke inrichting plangebied

straten een asverspringing, waardoor in de ruimte tussen deze twee straten aan de zijde van het dorp ruimte ontstaat voor een pleintje. Aan de zijde van het landschap wordt bij deze asverspringing juist een open plek voorgestaan. Op het pleintje tussen de Sebastiaanstraat en de Ridderhofstraat komt mogelijk een speeltuin. Dit hangt samen met de herinrichtingsplannen in het centrumgebied en een mogelijk gewenste verplaatsing van de daar, achter de woningen aan de Witte Dam, gelegen speelvoorziening.

Met het doortrekken van de Schutterhofstraat, de Sebastiaanstraat, de Ridderhofstraat en de Witte Dam ontstaat een goede ontsluiting op de bestaande kern. De richting en de profielen van de bestaande wegen zal hierbij zoveel mogelijk worden overgenomen.

Aan de noordzijde van het plan zijn aan de voet van de Vreelandsedijk een viertal vrijstaande woningen gepland die qua schaal en maat aansluiten op de bebouwing van de Schutterhofstraat. Ten zuiden hiervan worden aan de groene dragers enkele twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen beoogd.

Centraal in het plan komt tussen de Ridderhofstraat en de Sebastiaanstraat, zoals eerder aangegeven, een (speel)plein dat door middel van gras en bomen een groene uitstraling krijgt. Aan de oostzijde hiervan worden een gesloten bebouwingwand, in de vorm van een aantal aaneengesloten woningen, voorgestaan. Aan de noord- en zuidzijde van dit pleintje zijn twee-onder-één-kapwoningen gedacht die qua maat en schaal goed aansluiten op het bestaande beeld van de Ridderhofstraat en de Sebastiaanstraat.

Ten zuiden van het plein zijn aan de groene dragers nog een aantal vrijstaande woningen geprojecteerd. Aan de zuidzijde van de verlengde Witte Dam zullen een drietal vrijstaande woningen de ruimtelijke beëindiging van het plan gaan vormen.

De oostrand, en daarmee de nieuwe dorpsrand van Kwadendamme, zal worden gevormd door een viertal vrijstaande woningen op ruime kavels. Hiermee wordt een zachte en vloeiende overgang met het landschap bewerkstelligd.

Verkeer en openbare ruimte

De locatie wordt ontsloten door het doortrekken van bestaande woonstraten (Schutterhofstraat, Ridderhofstraat, Sebastiaanstraat en Witte Dam) en deze vervolgens kort te sluiten. Hierdoor ontstaat een goede ruimtelijke relatie met de bestaande kern. De maatvoering van de straatprofielen wordt zoveel mogelijk gecontinueerd. De wegen in het plan kennen een rijbaanbreedte van vierenhalve (met afzonderlijke rabat) of vijfenhalve meter (zonder rabat) en bestaan uit gebakken klinkers. De verbijzondering van de pleinruimte dient overigens nog nader te worden uitgewerkt. De beperkte rijbaanbreedte heeft een snelheidsremmend effect op het autoverkeer, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. In figuur 4 zijn de mogelijke straatprofielen opgenomen.

De twee groene 'dragere' kennen aan één zijde een groene berm. De oostelijke groene 'drager' heeft in deze berm een (gedeeltelijk droge, gedeeltelijk overkluisde) greppel ten behoeve van de berging van hemelwater. Deze berm is 6 meter breed. Hierin staat



Figuur 4: Mogelijke inrichting straatprofielen

over een bepaald gedeelte, het gedeelte naast de droge greppel, een enkele bomenrij die de richting van de stedenbouwkundige structuur van Kwadendamme accentueert en de uitbreiding een groen en 'eigen' karakter zal meegeven. De berm van de westelijke groene 'drager' kent geen greppel, maar bestaat uit een vier meter brede bermstrook met bomen. De bomenrijen zorgen voor een beschut en intiem karakter.

Aan de noordzijde bij de Vreelandsedijk en bij het Donkere Weegje in het zuiden sluiten wandelpaden aan op verschillende landwegen, waardoor de mogelijkheid bestaat om vanuit de wijk een rondje te gaan lopen.

Parkeren

De meeste woningen in het plan zijn voorzien van aangebouwde garages. Bij de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen kunnen voor de garage één à twee auto's worden geparkeerd. De parkeernorm voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen bedraagt minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein, waarbij de garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats. Het bezoekersparkeren vindt plaats op een rabatstrook of op de openbare weg. Bij de aaneengesloten woningen aan het plein zijn daarnaast een aantal parkeerplaatsen haaks op de rijbaan geprojecteerd.

Overgangen openbaar - privé

Op een aantal plaatsen in het plan is het noodzakelijk om uitspraken te doen over de vormgeving van de overgangen van openbaar naar privé (zie figuur 5). Ten noorden van de Ridderhofstraat en ten zuiden van de Sebastiaanstraat zullen de aan de openbare weg grenzende zijtuinen worden begrensd door een beukenhaag. Ook de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Uithofstraat, die direct grenzen aan een groene drager, zullen door een beukenhaag worden afgeschermd. De aan de openbare weg grenzende zijtuinen van de aaneengesloten woningen en de direct hier achter gelegen twee-onder-éénkapwoningen zullen worden afgeschermd door een tuinmuur die bestaat uit dezelfde steen als de woningen. Verder zullen de achter-/zijtuinen die aan de oostzijde grenzen aan het landschap worden voorzien van een ligusterhaag. Tenslotte wordt ook aan de noordzijde van het Donkere Weegje een ligusterhaag aangeplant, om ook hier het zicht op de zijtuinen te ontnemen en het groene karakter te versterken.

3.3 Woonkwaliteit

De gemeente streeft naar integrale woonkwaliteit. Dit is een zeer ruim begrip en heeft te maken met het realiseren van een aantrekkelijke, verzorgde, (sociaal) veilige en duurzame woonomgeving én woning. In het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan is hiertoe, door het vastleggen van een heldere ruimtelijke structuur, de basis gelegd. Op een aantal aspecten die samenhangen met duurzaamheid, en daarmee met integrale woonkwaliteit, wordt hierna specifiek ingegaan.

Levensloopbestendig bouwen

Een levensloopbestendige woning is een woning die zodanige kwaliteit heeft dat de kans groot is dat een huishouden er in verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling goed kan wonen én, omgekeerd, dat een groot aantal verschillende typen huishoudens er goed kan wonen. Het beleid van de gemeente is er ondermeer op gericht om ouderen langer in hun woning te laten wonen in hun vertrouwde omgeving en daarmee de vraag naar specifieke zorgwoningen te voorkomen c.q. uit te stellen. Dit sluit aan bij het pro-



Figuur 5: Voorgestelde erfafscheidingen

vinciale beleid, zoals vastgelegd in het Omgevingsplan en de nota Woonzorgland. In dit kader heeft de gemeente Borsele samen met lokale woningbouwcorporatie R&B Wonen de stimuleringsregeling "Opplussen Woningen" ingesteld. Deze regeling houdt in dat naast huurwoningen ook particuliere woningeigenaren door middel van subsidie worden gestimuleerd de woning geschikt te maken voor de oude dag. Additioneel aan dit beleid wil de gemeente ook dat nieuwe woningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd geschikt zijn voor de toekomst. Om maatregelen te stimuleren die bijdragen aan de levensloopbestendigheid van de nieuwbouwwoning zal de gemeente, ten dienste van het plan Oude Vreeland II, een regeling vaststellen, waarbij per woning € 2.000,- beschikbaar wordt gesteld. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan er in dat nieuwbouwkavels voldoende breed zijn om aangebouwde bijgebouwen te bouwen en is het juridisch mogelijk gemaakt dat de woonfunctie hierin wordt uitgebreid. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om in een aangebouwd bijgebouw bijvoorbeeld een natte cel of slaapkamer te maken en kunnen alle voorzieningen, zoals slaapkamer douche, keuken, etc, gelijkvloers worden gerealiseerd.

Water/ ecologie

In het stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de opvang van hemelwater. In één van de groene 'draggers' zal, zoals eerder aangegeven, een gedeeltelijk droge, gedeeltelijk overkluisde greppel worden gerealiseerd waarin het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakten wordt opgevangen. Daarnaast dient deze greppel voor de buffering van hemelwater, wanneer dit in grote hoeveelheden valt. Verder zullen de kopers van een kavel een regenton aangeboden krijgen van de gemeente. Dit bevordert het terugdringen van het waterverbruik en zorgt er voor dat hemelwater niet direct van de daken in de bodem terecht komt.

Energie

De gemeente heeft de intentie om de energie-efficiëntie van woningen te verbeteren. In dit kader worden de mogelijkheden onderzocht om voor enkele woningen binnen het plangebied een experiment te starten waarbij een verscherping van 5-10% op de wettelijke EPC-norm wordt voorgestaan. Ten opzichte van de toekomstige (2006) wettelijke norm van 0,8 zal de EPC van de betreffende woningen dan tussen de 0,72 en de 0,76 komen te liggen. Dit kan worden bereikt door de woningen beter te isoleren.

Verder zijn in het stedenbouwkundig plan de garages van de woningen zoveel mogelijk aan de noordzijde van de woningen gesitueerd om zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van passieve zonne-energie.

3.4 Ruimtelijke kwaliteit

Kwadendamme maakt, volgens de Nota Ruimte, onderdeel uit van een nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Mede vanuit dit oogpunt is het van belang aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit van de beoogde woningbouwuitbreiding.

Samenhang met de omgeving

Zoals eerder aangegeven, sluit de uitbreiding direct op het bestaande bebouwde gebied van Kwadendamme aan. De ontwikkeling vindt plaats in een duidelijk afgekaderd gebied, een polder die al deels bebouwd is. Met de beoogde woningbouwuitbreiding wordt geen nieuwe uitbreidingsrichting ingezet en blijven tot nu toe onbebouwde gebieden onaangetast. Belangrijke (landschaps)elementen die in/ nabij het plangebied liggen worden behouden en gerespecteerd. Zo wordt de Vreelandsedijk ongemoeid gelaten en wordt het Donkere Weegje, een karakteristieke polderweg die een gebogen wegverloop kent, zodanig ingepast dat het huidige, smalle, profiel van het Weegje in stand kan blijven en het element op zich ruimtelijk beleefbaar blijft. Dit door:

- a. daar waar het gaat om het wegdeel dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, gemotoriseerd verkeer van het Donkere Weegje te weren;
- b. aansluitend aan het Weegje een gebied onbebouwd (groen) te laten.

Momenteel lopen een aantal straten van de laatste uitbreiding (Oude Vreeland I) dood op het plangebied. Met de ontwikkeling van de vervolgutbreiding kan de dorps-/ verkeersstructuur worden vervolmaakt, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van het dorp, en daarmee van het Nationaal Landschap, ten goede komt. Om ruimtelijke samenhang met het bestaande gebied te creëren wordt de verkavelingsrichting van de voorgaande uitbreiding in de nieuwe buurt opgepakt. De twee 'groene dragers' van het plan zorgen bovendien voor een (ruimtelijk-visuele) verbinding tussen de Vreelandsedijk en het Donkere Weegje. Verder worden bebouwingspatronen doorgezet, zoals bijvoorbeeld de realisatie van vrijstaande woningen onderaan de Vreelandsedijk en twee-onder-eenkapwoningen in het verlengde van de Ridderhofstraat.

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 zal een nieuwe dorpsrand worden gecreëerd. Aan de rand wordt de bouw van een viertal vrijstaande woningen op ruime kavels voorgestaan, waarmee een zachte/ vloeiende overgang tussen bebouwd en onbebouwd wordt werkstelligd. Verder worden specifieke eisen gesteld aan de vormgeving van de erfafscheidingen van de betreffende woningen om zo, gezien vanuit het landschap, een rustig, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig beeld te realiseren.

Verhouding qua maat en schaal ten opzichte van de omgeving

De uitbreiding Oude Vreeland II zal een dorps karakter krijgen. Dit vertaalt zich ondermeer door in de ruime opzet van het verkavelingsplan. Blokmaten en korrelgroottes van de eerdere dorpsuitbreidingen worden in dit plan voortgezet. Dorpse kwaliteiten als ruime kavels en een vrijwel directe beleving van het landschap of landschapselementen zullen verder de buurt Oude Vreeland II kenmerken. Daarnaast is de maat en schaal van de bebouwing dorps te noemen. De bebouwing zal overwegend uit één/ anderhalve bouwlaag met een kap bestaan. Enkel aan de pleinruimte zal bebouwing van twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. De voorgestane bebouwingshoogten sluiten daarmee aan bij die in de directe omgeving.

Identiteit en vormgeving

De gemeente Borsele hecht grote waarde aan de identiteit en vormgeving van de nieuwe woonbuurt. Naast dit bestemmingsplan zijn dan ook een richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteitplan opgesteld. De richtlijnen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van een 'spelregelset' worden excessen voorkomen en wordt ruimtelijke samenhang, zowel binnen de buurt als in aansluiting op de

bestaande kern, gecreëerd. In de spelregels zijn 'Zeeuwse bebouwingskenmerken' vastgelegd, zoals bijvoorbeeld de toepassing van een steile kap (zadeldak of samengesteld), gebruik van baksteen en gebakken pannen (in afgestemde kleuren) en toepassing van een traditionele architectuur (verticale gevelgeleding, voldoende neggendiepte). De beeldkwaliteitsrichtlijnen bewaken de eenheid van de buurt qua kleur en globale verschijningsvorm. De richtlijnen worden, evenals het bestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgesteld en zullen bij de grondoverdracht van toepassing worden verklaard.

4 MILIEU EN DUURZAAMHEID

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

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 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidzone 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 geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. De wegen binnen de bebouwde kom van Kwadendamme kennen alle een 30 km/uur-regime en als gevolg daarvan geen geluidzone. Ook voor de wegen binnen de nieuwe dorpsuitbreiding gaat hetzelfde snelheidsregime gelden. Voor deze wegen kan derhalve een akoestisch onderzoek achterwege worden gelaten.

De maximaal toegestane rijsnelheid op de Vreelandsedijk, die het plangebied aan de noordzijde begrensd, bedraagt 60 km/uur. In september 1997 hebben op de dijk verkeersstellingen plaatsgevonden. De verkeersintensiteit toentertijd bedroeg op een gemiddelde werkdag 330 motorvoertuigen per etmaal. Er hebben in de afgelopen jaren geen ontwikkelingen in de directe omgeving plaatsgevonden die leiden tot een aanzienlijke verkeerstoename. Gezien de lage verkeersintensiteit kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de geluidbelasting op de nieuwbouw, waarvan de dichtstbijzijnde gevels op circa 27 meter uit de wegas liggen, minder is dan 50 dB(A) en dat geen sprake is van geluidhinder als gevolg van wegverkeer.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn. Spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een industrieterrein. Industrielawaai is derhalve niet aan de orde.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig 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. Door het bureau Wematech Bodem Adviseurs B.V. is voor de betreffende locatie in de periode april – mei 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemonderzoeken vormen losse bijlagen bij dit plan. Uit het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat:

- ter plaatse van het perceel gelegen ten zuiden van het Donkere Weegje (perceelnummer AK 1624) is de bovengrond verontreinigd is met EOX en in lichtere mate met koper. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd. In de provincie komt het echter vaker voor, met name bij (voormalige) boomgaarden, dat verhoogde EOX-gehalten worden gemeten als gevolg van het historisch gebruik van bestrijdingsmiddelen. Hoewel op deze locatie, voor zover bekend, geen sprake is van een (voormalige) boomgaard, is het niet uit te sluiten dat er in het verleden gebruik is gemaakt van bestrijdingsmiddelen;
- ter plaatse van het perceelnummer AK1685 blijkt dat het grondwater plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. De gevonden waarden vormen echter geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigen aangetroffen;
- ter plaatse van het perceelnummer AK 1678 zijn geen verontreinigen aangetroffen.
- ter plaatse van het perceelnummer 1488 (gedeeltelijk) zijn geen verontreinigen aangetroffen.

In mei 2006 is, als gevolg van het geconstateerde verhoogde gehalte EOX, een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel gelegen ten zuiden van het Donkere Weegje. Doel van het onderzoek was inzicht krijgen in de omvang van de EOX-verontreiniging. Conclusie van het onderzoek was dat er sprake is van een dermate sterke verontreiniging (met name van DDD/DDE/DDT (som)) dat niet zonder meer graafwerkzaamheden kunnen worden verricht en/of nieuwbouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Alvorens met graaf-/bouwwerkzaamheden kan worden gestart dient een door de provincie Zeeland goedgekeurd saneringsplan aanwezig te zijn. In augustus 2006 is het benodigde saneringsplan opgesteld die dient als basis voor de sanering (zie de losse bijlage).

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang 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. In dit kader is door het ecologisch adviesbureau Waardenburg B.V. een quick-scan uitgevoerd. Deze quick-scan vormt een losse bijlage bij het plan.

Uit het natuuronderzoek komt naar voren dat de beoogde locatie niet ligt binnen de provinciale Ecologische Hoofdstructuur, een beschermd natuurgebied of een gebied dat is aangewezen of aangemeld als Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. De richtlijnen en natuurwetgeving hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen op de beoogde locatie en deze worden ook niet verwacht. Verder zijn in het plangebied geen broedvogelsoorten aangetroffen. De beoogde ontwikkeling zal echter leiden tot een lokaal verlies aan biotoop voor algemene broedvogels van tuinen/ erven en parkachtige omgeving. De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting echter geen negatief effect hebben op de duurzame instandhouding van populaties in de regio.

In het plangebied zijn de volgende beschermde diersoorten aangetroffen dan wel kunnen deze worden verwacht: de mol, veldmuis, haas, aardmuis, huisspitsmuis, bosmuis, gewone bosspitsmuis, gewone pad en bruine kikker. Voor deze soorten is in de (ruime) omgeving van het plangebied geschikt habitat aanwezig. Verwacht mag derhalve worden dat de voorgenomen ingreep geen negatief effect heeft op de duurzame instandhouding van genoemde zoogdieren/ amfibieën. Met het van kracht worden van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten dient er voor geen van deze soorten meer ontheffing te worden aangevraagd. De gemeente zal, ook in de fase van bouwrijpmaken, regulier onderhoud plegen om kolonisatie van het gebied door de rugstreeppad te voorkomen.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. 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 wordt, naast de in ontwikkeling zijnde 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 op het verdrag 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 en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief 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 (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Op basis van de AMK liggen binnen het plangebied "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II" geen archeologisch waardevolle terreinen. De kans dat ter plaatse van het plangebied archeologische vondsten worden gedaan is, volgens de IKAW, laag. Bij de realisatie van de dorpsuitbreiding wordt de aannemer wel verzocht om attent te zijn tijdens het graven en vondsten te melden (meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988, artikel 47).

4.5 Water

Algemeen

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

in het plangebied met water wordt omgegaan. Maar eerst wordt ingegaan op waterbeleid in het algemeen.

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn ondermeer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer van 1,17 liter per seconde per hectare.

Waterhuishoudingplan 2001 – 2006: Samen slim met water

Het provinciale waterhuishoudingplan vormt een vertaling van het rijksbeleid naar een regionaal niveau. Gestreefd wordt naar duurzame watersystemen en het zoveel mogelijk tegengaan van verdroging. Tevens zijn waterkansenkaarten gemaakt waarin de mate van geschiktheid van de gronden voor bebouwing is aangegeven.

Met het water mee: waterbeheerplan 2002 – 2007

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

Rioleringsplan II Borsele 2002 – 2006

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit.

Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten (hergebruiken) van afgekoppeld hemelwater voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd;
- aan toekomstige bewoners van gewone woningen worden regentonnen ter beschikking gesteld.

Het huidige watersysteem

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is over het algemeen noordwestelijk gericht. De bovenste 5m dikke laag is de Westlandformatie van matig grof zand tot zwakzandige klei. Dieper dan 5m tot 30m bevindt zich de formatie van Tegelen en Oosterhout die bestaat uit zand, leem en lokaal ook veen. Het bestaande maaiveld ligt tussen 1,00m en 1,40m +NAP. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 1,40m –mv, maar vertoont aanzienlijke fluctuatie tengevolge van seizoensinvloeden.

Het plangebied wordt ontwaterd door de sloot gelegen aan de zuidoostkant van het plangebied langs het Donkere Weegje en een sloot noordelijk in het plangebied langs de Vreelandsedijk. Tijdens het bouwrijpmaken van de vorige uitbreiding van Kwadendamme is in de Vreelandsedijk een mantelbuis Ø400mm gelegd met daarin een afvoer Ø200mm van het hwa-riool. Het polderpeil in de bestaande sloten bedraagt ongeveer 0,60 –NAP. De sloten wateren af naar het gemaal "Groenewege" op circa 3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op ongeveer 2800 meter van het plangebied.

In het noordwesten van Kwadendamme was in het verleden een boomgaard aanwezig. In het grondwater zijn geen verontrustende parameters aangetroffen. De gemiddelde doorlatendheid ter plaatse van de zandlagen bedraagt circa 1,2m/dag. De gemeten chloridenwaarden van het grondwater liggen op ongeveer 2200mg/l. Op 10m diepte in het eerste watervoerende pakket is het grondwater al volledig zout. Het plangebied ligt op de rand van een zoetwaterbel. Het gebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

De bestaande sloten in het plangebied hebben voldoende capaciteit. Volgens de waterkanskaart is de locatie geschikt voor woningbouw. Het is bekend dat vanwege de uitwerking van de deelstroomgebiedsvisie en de optimalisering van het afwateringsgebied in de toekomst veranderingen zullen moeten worden aangebracht.

Aan het Donkere Weegje aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt een gecombineerde overstort van een gemengde riolering en een regenwaterriool. Volgens het basisrioleringsplan uit 2002 had deze overstort een overstortfrequentie van gemiddeld 2 x per jaar. Uit de Oa's studie blijkt dat er in de kern Kwadendamme voldoende verhard oppervlak is afgekoppeld zodat de vuilwateroverstort kan komen te vervallen.

Door de aanwezigheid van oppervlaktewater in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het mogelijk om regenwater direct naar het oppervlaktewater af te voeren.

Toekomstig watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele van Witteveen + Bos uit 2004 is de vuiluitstoot van Kwadendamme 40% van de referentiewaarde. Kwadendamme voldoet hierdoor ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen.

De inrichting van het plangebied is zodanig dat in het gebied naast een vuilwaterriool een regenwaterriool wordt aangelegd. Naast de oostelijke woonstraat en langs de meest zuid oostelijk gelegen woning wordt een greppel (gedeeltelijk droog, gedeeltelijk overkluisd) gegraven die het water vanaf de Vreelandsedijk kan afvoeren naar de wegsloot van het Donkereweegje. In deze greppel kan het water infiltreren voordat het afstroomt naar de sloot langs het Donkere Weegje.

Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen zal ongeveer uitkomen op 2m boven het polderpeil. Er zijn geen problemen te verwachten met de drooglegging.

Het totale oppervlak van het plangebied is 31.000m² hiervan is ongeveer 10.800m² verhard. Hiervoor dient ongeveer 850m³ extra berging te worden aangebracht. Door de aanleg van een greppel langs de oostelijke woonstraat, nog voorzien van buffer in het open stuk, en het verbreden van de sloot ten zuiden van de Vreelandsedijk wordt ongeveer 1.750m³ extra ruimte voor berging aangelegd. Het overschot aan berging + 900m³ kan worden gebruikt als compensatie voor bergingtekort in het centrum van Kwadendamme. Aan de bewoners van de nieuw te bouwen woningen zullen regentonnen ter beschikking worden gesteld voor het hergebruik van regenwater.

Overleg met waterbeheerder en afspraken

Het waterschap heeft in eerste instantie aangegeven dat binnen het plangebied geen extra berging behoeft te worden aangelegd. Bij het tweede overleg is aangegeven dat voor plannen groter dan 1.000m² een waterberging van 6% moet worden aangelegd. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De hoeveelheid extra berging (+ 900m³) ten behoeve van het centrumplan zal op verzoek van het waterschap boekhoudkundig worden vastgelegd.

Afspraken

De vuilwateroverstort aan het Donkere Weegje kan komen te vervallen, waarbij de hemelwaterlozing overigens wel in stand blijft. De extra berging kan worden benut om eventuele tekorten aan berging in het bestaand gebouwd gebied te compenseren. In het nog te maken waterplan in hoofdlijnen zullen de afspraken over de waterberging worden vastgelegd. De nieuwe greppel en de sloot langs het Donkere Weegje (zover gelegen binnen de bebouwde kom) zullen door de gemeente worden onderhouden. Het onderhoud van de sloot langs de Vreelandsedijk zal door het waterschap worden uitgevoerd.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) 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 nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig, die hinder voor de nieuwbouw zouden kunnen veroorzaken.

4.7 Bufferzone

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 vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied", gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 september 1998, zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Nieuwvestiging

van grondgebonden agrarische bedrijven kan op grond van het bestemmingsplan uitsluitend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders. Aan planwijziging wordt medewerking verleend indien de aanvraag voor nieuwvestiging ondermeer voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen milieutoets. Op grond van deze toets, waarin het provinciale bufferbeleid is verwoord, is nieuwvestiging binnen 100 meter van woongebieden niet toegestaan.

Gedeputeerde Staten hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een aanlegvergunningvereiste vastgesteld voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter tot categorie 1 objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing geen nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het (zonder aanlegvergunning) inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied reeds worden uitgesloten. In voorliggend bestemmingsplan is derhalve geen bufferzone opgenomen.

Overigens zijn momenteel binnen een afstand van 100 meter van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen en binnen een afstand van 50 meter geen boomgaarden.

Terzijde wordt opgemerkt dat de gemeente Borsele voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft. Het provinciale bufferbeleid, zoals hiervoor verwoord, maakt integraal onderdeel uit van dit plan. Ook na het van kracht worden van de herziening van het Borselse buitengebiedplan blijft het eerder gestelde derhalve onverminderd van kracht.

4.8 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 plaatsgevonden risico hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 15. Gedacht kan bijvoorbeeld 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. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 19 juli 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor

luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 43 woningen. Door verkeer op de nabij gelegen wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe woningen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit. Om deze reden is de luchtkwaliteit op de Vreelandsedijk voor de jaren 2004 en 2015 in beeld gebracht.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit Luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid echter die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij, dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt.

Andere stoffen uit het Besluit Luchtkwaliteit (benzeen e.d.) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen, en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn als volgt:

Grenswaarde NO ₂ vanaf 2010 (jaargemiddelde in µg/m ³):	40
Grenswaarde fijn stof (PM ₁₀) vanaf 2005 (jaargemiddelde in µg/m ³):	40
Maximaal aantal overschrijdingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, 50 µg/m ³):	35

Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse van de voorgevels van de beoogde woningen onder aan de Vreelandsedijk is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 4.0). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. CAR II geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. CAR II is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 meter.

De dichtst bij de Vreelandsedijk geprojecteerde woningen liggen op een afstand van 27 meter. In het CAR II-programma is deze afstand ingevoerd. Voor de achtergelegen woningen is de afstand tot de weg nog groter, dus liggen deze concentraties ook lager dan de in het onderzoek berekende.

Voor de Vreelandsedijk zijn enkel verkeersstellingen uit september 1997 bekend. De verkeersintensiteit op de dijk bedroeg toentertijd op een gemiddelde werkdag 330 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is voor de berekening met 2% per jaar geëxtrapoleerd naar het peiljaar 2004 en het maatgevende jaar 2015. De in het onderzoek gebruikte verkeersintensiteiten bedragen respectievelijk 379 en 471 motorvoertuigen per etmaal. Bij de verdeling in voertuigcategorieën is, wegens gebrek aan specifieke gege-

vens, gebruik gemaakt van de standaardindeling van 92% lichte motorvoertuigen, 7% middelzware motorvoertuigen en 1% zware motorvoertuigen.

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. In beide gevallen komt het gehele jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau:

2004	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	Aantal overschrijdingen grenswaarde
Vreelandsedijk	22	22	26	26	8

Ook in 2015 zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

2015	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	Aantal overschrijdingen grenswaarde
Vreelandsedijk	18	18	30	30	30

Conclusie

De realisatie van de woningbouwontwikkeling Oude Vreeland II in Kwadendamme levert geen merkbare bijdrage tot de concentraties van stikstofdioxide en fijn stof. De grenswaarden voor deze stoffen worden bovendien nu en in 2015 niet overschreden; de achtergrondwaarden (met betrekking tot industriële bronnen) blijven onder de gestelde normen, en de verkeersintensiteit van de Vreelandsedijk is niet van dien aard dat de weg een wezenlijke invloed heeft op de luchtkwaliteit.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan heeft het doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van de locatie Oude Vreeland II. Als planvorm is gekozen voor een gedetailleerd plan dat de stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp vastlegt. Door middel van gecombineerde subbestemmingen en vrijstellingsbepalingen wordt enige flexibiliteit geboden voor de uitvoering, zonder daarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit geweld aan te doen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de toelichting, waarin het beleidskader, het stedenbouwkundig plan, de milieu- en duurzaamheidsaspecten en de juridische vormgeving zijn omschreven. Tot slot bevat de toelichting een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid en een verslag van de inspraak- en overlegresultaten;
- de voorschriften, waarin de gewenste inrichting van het plangebied in juridische termen is vastgelegd. Hierin worden drie rubrieken onderscheiden. De algemene en technische bepalingen, de bestemmingsbepalingen en de overige bepalingen.
- de plankaart, bestaande uit één kaartblad.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene en technische bepalingen, hoofdstuk II regelt de bestemmingen en hoofdstuk III omvat de overige bepalingen.

I. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

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

Beoordeling van gronden in verband met verstreken 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.

Algemene procedureregels (artikel 4)

In artikel 4 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van vrijstelling van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 4.

II. Bestemmingsbepalingen

Woondoeleinden (artikel 5)

Het grootste deel van het plangebied is voorzien van de bestemming "Woondoeleinden". De volgende woningtypen worden onderscheiden: vrijstaande (Wv), twee aaneen gebouwde (Wt), aaneengesloten woningen (Wa) en geschakelde woningen (Wg). Deze woningtypen worden in de begripsbepalingen nader gedefinieerd. Binnen de subbestemming Wv worden nog twee categorieën onderscheiden. Deze worden weergegeven door de nadere aanwijzingen Wv¹ en Wv². Enkele bouwgronden zijn, uit oogpunt van flexibiliteit (om in te kunnen spelen op de marktvraag), voorzien van meerdere subbestemmingen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het echter ongewenst dat woningtypes door elkaar heen worden gebouwd. Om die reden is in de voorschriften bepaald dat, per bouwingsvlak, slechts één van de op de plankaart aangegeven subbestemmingen mag worden gerealiseerd.

De bestemming "Woondoeleinden" staat de bouw van woningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken toe. Per type bouwwerk zijn specifieke bouwbepalingen opgenomen. Voor de woningen hebben deze betrekking op de situering van de woning, de minimale kavelbreedte, de minimale woningbreedte, de maximale woningdiepte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling van de dakvlakken. Voor vrijstaande, twee aaneen gebouwde en geschakelde woningen is verder bepaald dat - om parkeerdruk op de openbare ruimte te voorkomen - minimaal één parkeerplaats op eigen erf moet worden gerealiseerd, waarbij de garage buiten beschouwing wordt gelaten.

Voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de bebouwde oppervlakte van zijerven en achtererf, de dakvoet- en totale hoogte, de afstand tot de voorgevellijn en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Ten aanzien van de andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane hoogte, waarbij een specifieke bepaling is opgenomen voor tuin- en erfafscheidingen.

- VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

Ten behoeve van de flexibiliteit zijn enkele vrijstellingen voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de voorgevellijn op te richten, om voorgeschreven bebouwingsgrenzen te overschrijden door erkers, balkons, bordessen en ingangspartijen, om de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen te verminderen en om de hoogte van andere bouwwerken te vergroten. Daarnaast is door middel van een verwijzing naar de gebruiksbepalingen een vrijstellingsbepaling opgenomen voor de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 6)

De woonstraten in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" gekregen. Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld afvalcontainers) toegestaan. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Groenvoorzieningen (artikel 7)

De groenelementen, waaronder het (speel)plein, zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

III. Overige bepalingen

Algemene vrijstelling (artikel 8)

In artikel 8 is een algemene vrijstelling opgenomen voor het in beperkte mate afwijken van genoemde (oppervlakte)maten.

Algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 9)

In artikel 9 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk maakt. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten de algemene procedureregels in acht worden genomen.

Nadere eisen (artikel 10)

In artikel 10 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbeperkingen (artikel 11)

In dit artikel is 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 raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten. Evenals bewoning van vrijstaande bijgebouwen. Het is mogelijk om *aangebouwde* bijgebouwen ten behoeve van het wonen, dus bijvoorbeeld als slaapkamer, in gebruik te nemen. Realisatie van een woonfunctie in een vrijstaand bijgebouw, waarmee op een bouwperceel tweede woningen kunnen ontstaan, wordt echter ongewenst geacht.

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.

In lid 4 wordt verwezen naar de algemene procedureregels die van toepassing zijn bij het verlenen van vrijstelling.

Overgangsbepalingen (artikel 12)

Artikel 12 betreft 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 13)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.

Slotbepaling (artikel 14)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 Bro dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiervoor is een exploitatieopzet gemaakt met de volgende uitgangspunten:

- een planologische looptijd van 1-1-2005 tot 1-1-2020;
- vanaf 1998 tot 2005 zijn in Kwadendamme geen gronden voor woningbouw uitgegeven;
- een gemiddelde looptijd van 3 woningen per jaar;
- uitgifte van 25 kavels van 2006 tot 2011;
- van 2011 tot 2015 worden geen kavels uitgegeven vanwege bouw in centrum van Kwadendamme;
- uitgifte 19 kavels van 2015 tot 2020.

Conform deze uitgangspunten is het plan financieel haalbaar met een klein positief saldo. Een exploitatieberekening ligt als bijlage ter visie.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee van 30 november 2005 tot en met 27 december 2005 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is op 30 november 2005 een informatie-/ inspraakgelegenheid georganiseerd. Het inspraakrapport is als bijlage 1 achter deze toelichting toegevoegd.

7.2 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 besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- § Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- § Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- § N.V. Delta Nutsbedrijven;
- § Brandweer gemeente Borsele;
- § ZLTO-raad Zeeland.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen

Brief van 28 maart 2006

Reactie:

Ontwerp Omgevingsplan

1. Geadviseerd wordt het (voor)ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het ontwerp-Omgevingsplan, omdat deze naar verwachting binnenkort in werking treedt en daarmee het toetsingskader voor het bestemmingsplan wordt. Verzocht wordt om in het plan een expliciete onderbouwing op te nemen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij het uitgangspunt is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Gevraagd wordt aandacht te besteden aan de vraag hoe dit plan zich verhoudt tot het uitgangspunt migratiesaldo nul. Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie nog met het Ministerie van VROM in overleg is over het beleid inzake dit uitgangspunt en dat de gemeente over de uitkomst van dit overleg zal worden geïnformeerd (categorie 1).

Bodem

2. Verzocht wordt een vervolgonderzoek in te stellen naar bestrijdingsmiddelen op perceel ong. 1624 (categorie 2).

Artikel 19b van de WRO

3. Verzocht wordt bij het bestemmingsplan een overzichtslijst op te nemen van de verleende vrijstellingen (categorie 2).

Wateradvies

4. Verzocht wordt om het wateradvies van het waterschap op te nemen (categorie 3).

Artikel 19, lid 2

5. Geconcludeerd wordt dat, gelet op de categorie 1 en 2-opmerkingen, artikel 19, lid 2 niet kan worden toegepast.

Antwoord:

Ontwerp Omgevingsplan

- ad 1. Van het advies van de provincie is kennisgenomen. In het beleidskader en de daarbij behorende beleidstoetsing wordt nu aandacht besteed aan het ontwerp-Omgevingsplan (zie paragraaf 2.2). In paragraaf 2.4 wordt meer specifiek ingegaan op de beoogde ontwikkeling in relatie tot de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en op het uitgangspunt migratiesaldo 0. Verder is paragraaf 3.4 aangepast en wordt in deze paragraaf expliciet de ruimtelijke kwaliteit van de woningbouwontwikkeling aan de orde gesteld.

Bodem

- ad 2. Conform het verzoek van de commissie is er een nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een sterke bodemverontreiniging. De betreffende gronden zullen worden gesaneerd.

Artikel 19b van de WRO

- ad 3. De gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied kennen momenteel grotendeels een agrarische bestemming en voor een klein deel een verkeersbestemming (Donkere Weegje). Er zijn geen vrijstellingen verleend. Het verzoek van de commissie om een overzichtslijst op te nemen van verleende vrijstellingen is derhalve in casu niet relevant.

Wateradvies

- ad 4. Het waterschap heeft aangegeven dat de door haar ingezonden brief in het kader van het artikel 10-overleg als wateradvies dient te worden beschouwd. Deze brief maakt onderdeel uit van bijlage 2.

Artikel 19, lid 2

- ad 5. Van deze conclusie is kennisgenomen.

Waterschap Zeeuwse Eilanden
Brief van 12 januari 2006

Reactie:

Wegen

1. Het Donkere Weegje is in beheer van het waterschap. Het waterschap gaat ervan uit dat de komgrens wordt opgeschoven en dat het weggedeelte dat binnen de kom komt te liggen aan de gemeente wordt overgedragen.
2. Voorkomen dient te worden dat meer verkeer gebruik gaat maken van het Donkere Weegje, aangezien deze weg hierop niet is berekend. Nader overleg hierover wordt gewenst geacht.

Waterbeheer

3. Anders dan in de toelichting is aangegeven, staat de sloot langs de Vreelandsedijk niet in verbinding met de sloot aan de noordzijde van de Vreelandsedijk. De buisleiding in de Vreelandsedijk is een afvoer van een hwa-riool. Aan de oostzijde van het plan wordt een droge sloot/ wadi aangelegd die het water vanaf de Vreelandsedijk kan afvoeren naar de wegsloot van het Donkere Weegje.
4. Afsproken is dat de droge sloot/ wadi door de gemeente zal worden onderhouden. Onderhoud van de sloten langs de Vreelandsedijk en het Donkere Weegje kan door het waterschap uitgevoerd blijven worden.
5. Het verdient aanbeveling om afgekoppeld dakwater te (her)gebruiken als grijswater (met name voor toiletspoeling).
6. Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen dient zoveel te worden vermeden/ beperkt.
7. In paragraaf 4.5 is sprake van het vervallen van de vuilwateroverstort aan het Lange Weegje. Waarschijnlijk wordt het Donkere Weegje bedoeld. Opgemerkt wordt dat de hemelwaterlozing wel in stand blijft.

Wateradvies

8. Het waterschap geeft aan dat deze brief als wateradvies dient te worden beschouwd.

Antwoord:

Wegen

- ad 1. De uitbreiding ligt al binnen de bebouwde kom en de gemeente zal het betreffende weggedeelte van het Donkere Weegje in beheer nemen.
- ad 2. De verwachting is dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonbuurt via de westzijde (Ridderhofstraat, Sebastianstraat, Witte Dam) gaat plaatsvinden, omdat het profiel en het verloop van het Donkere Weegje, evenals de aansluiting van het Weegje op de Siguitsedijk, niet uitnodigend is voor gemotoriseerd verkeer om hiervan gebruik te maken. Om er echter zeker van te zijn dat het Donkere Weegje inderdaad niet als ontsluitingsweg zal worden gebruikt, zal de gemeente fysieke maatregelen treffen waarmee gemotoriseerd verkeer van het Weegje wordt geweerd. Over de vorm van deze maatregelen zal de gemeente met het waterschap in overleg treden.

Waterbeheer

- ad 3. De betreffende tekst is aangepast.
- ad 4. In tegenstelling tot het gestelde zal de gemeente ook de sloot langs het Donkere Weegje in beheer en eigendom nemen (zover deze is gelegen binnen de bebouwde kom). In paragraaf 4.5 wordt onder het kopje "afspraken" hiervan melding gemaakt.
- ad 5. De gemeente zal, in het kader van duurzaam bouwen, particuliere bouwers attenderen op de mogelijkheden om afgekoppeld hemelwater te (her)gebruiken.
- ad 6. Het (milieu)beleid van de gemeente is erop gericht particuliere bouwers te stimuleren om duurzame/ milieuvriendelijke bouwmaterialen toe te passen.
- ad 7. De tekst is aangepast en aangevuld.

Wateradvies

- ad 8. Van deze opmerking is kennisgenomen.

N.V. Delta Nutsbedrijven
Brief van 6 december 2005

Inspreker geeft aan te zijner tijd de definitieve tekeningen van het plan te willen ontvangen ten behoeve van het ontwerp van de distributienetten.

Brandweer gemeente Borsele

Geen reactie ontvangen.

ZLTO-raad Zeeland

Geen reactie ontvangen.

7 december 2006