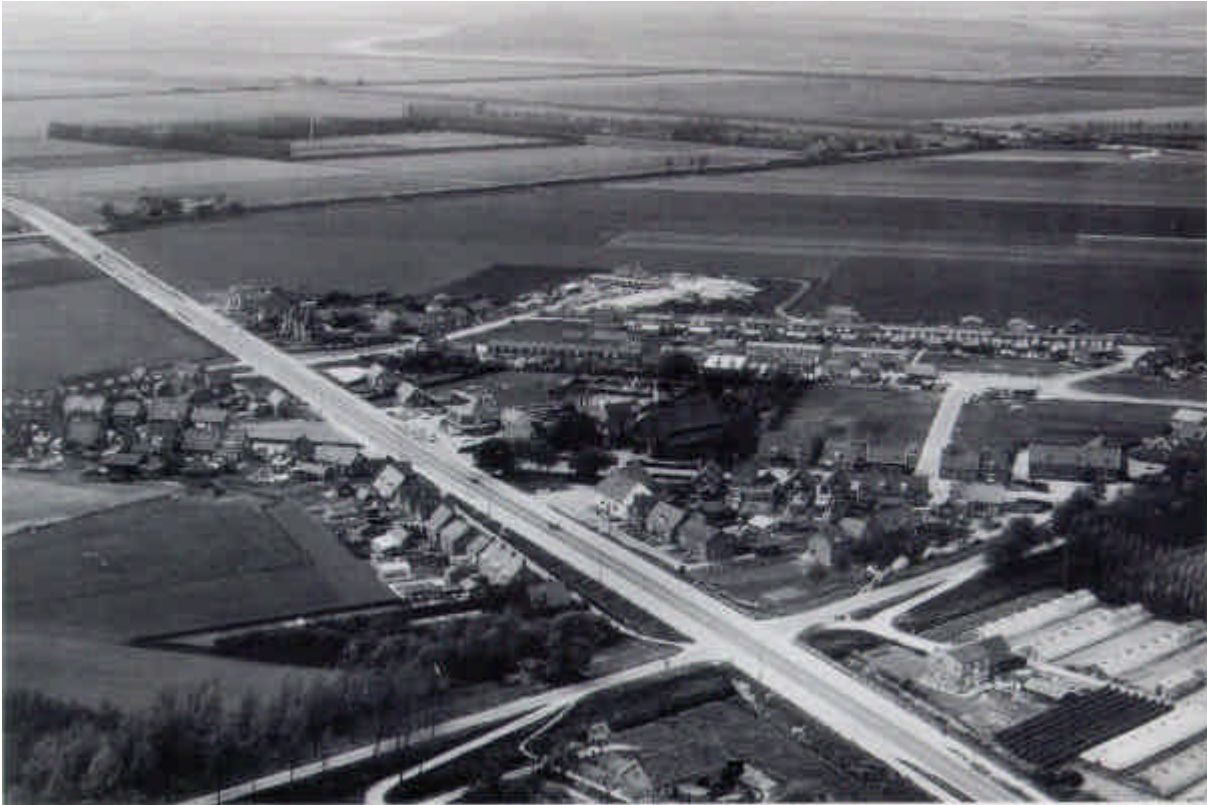


TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder" in de gemeente Borsele.

INHOUD

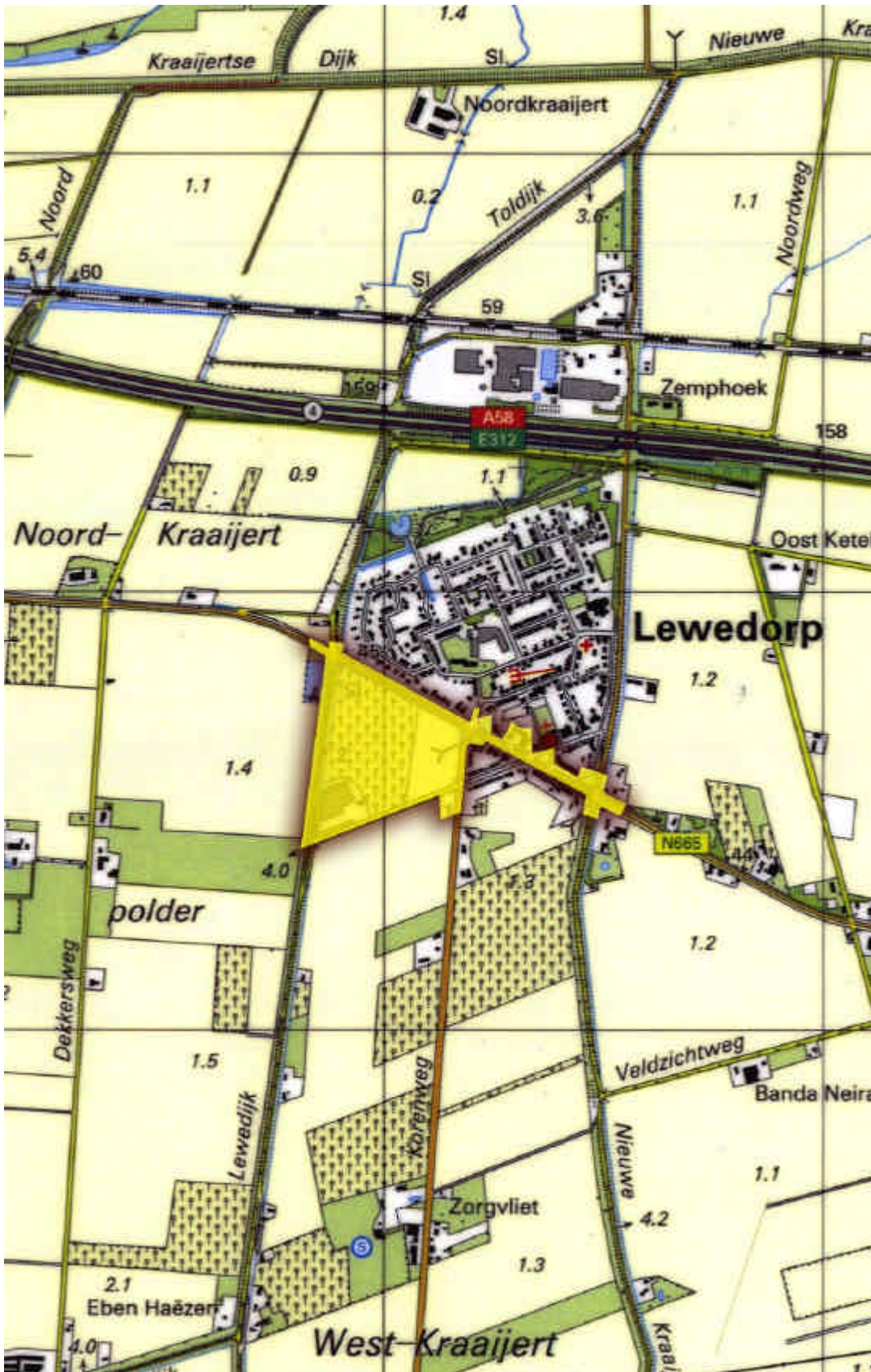
INHOUD	1
1. INLEIDING	5
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 (Boven-)Gemeentelijk beleid	9
2.4 Toetsing beleidskader	13
2.5 Conclusies	15
3. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	17
3.1 Analyse	17
3.2 Het ruimtelijk concept	17
3.3 Het verkavelingsplan	19
3.4 Herinrichting van de Postweg	28
4. MILIEU EN DUURZAAMHEID	31
4.1 Geluidhinder	31
4.2 Milieuhinder	31
4.3 Bodemverontreiniging	32
4.4 Bufferzone	32
4.5 Archeologie	33
4.6 Duurzaamheid	34
4.7 Waterhuishoudkundige aspecten	35
5. JURIDISCHE VORMGEVING	39
5.1 Planvorm	39
5.2 Toelichting op de bestemmingen	39
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	49
7.1 Maatschappelijke toetsing	49
7.2 Overleg	49
7.3 Wijzigingen ten gevolge van inspraak en vooroverleg	54



Figuur 1: Lewedorp anno 1964

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Inspraakrapport
- Bijlage 2: Reacties artikel 10 BRO-overleg
- Bijlage 3: Natuurtoets Arcadis d.d. 29 april 2003
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek DHV november 2002



Figuur 2: Ligging plangebied

1. INLEIDING

Voor Lewedorp is in 1998 de ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Uitbreidingsmogelijkheden Lewedorp" opgesteld. In deze visie wordt ondermeer ingegaan op potentiële uitbreidingsrichtingen voor het dorp. De locatie ingesloten door de Postweg, Korenweg, Burgemeester Lewestraat en Lewedijk is in dat kader aangewezen als voorkeurslocatie voor woningbouw. De gemeente Borsele heeft besloten deze locatie te gaan ontwikkelen. De laatste bouwlocatie "Lewedorp West" is vol. Om stagnatie in de woningbouwontwikkeling te voorkomen, dient Lewedorp in 2004 weer over nieuwe bouwgrond te beschikken. De voorgestane uitbreidingslocatie heeft een omvang van circa 7,8 hectare. Een deel van deze locatie ($\pm 3,3$ hectare) is in handen van een projectontwikkelaar die voornemens is daar enkele landhuizen te realiseren. De overige gronden ($\pm 4,4$ hectare) zijn gemeentelijk eigendom en kunnen worden aangewend voor de 'reguliere' woningbouw.

Lewedorp wordt aan de zuidzijde doorsneden/begrensd door de Postweg. Deze weg vormt de oude verbinding tussen Goes en Middelburg. Die functie is echter door de ten noorden van Lewedorp gelegen Rijksweg A58 overgenomen. De verkeersintensiteit op de Postweg¹ is daarmee drastisch gedaald, waardoor nu sprake is van een overgedimensioneerd wegprofiel. In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Uitbreidingsmogelijkheden Lewedorp" wordt om die reden een herinrichting van de Postweg voorgestaan. Aangezien deze weg gelegen is tussen de uitbreidingslocatie en de kern van Lewedorp, en daardoor een nauw verband bestaat tussen de beide gewenste ontwikkelingen, is besloten de planvorming voor de Postweg tegelijkertijd met de uitbreidingsplannen op te pakken. Daarnaast komen er door bedrijfsbeëindiging gronden vrij aan de Postweg. In figuur 2 is het bestemmingsplangebied weergegeven.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk de voorgenomen uitbreiding te realiseren, de herstructureringslocatie langs de Postweg te ontwikkelen en biedt tevens ruimte aan de beoogde herinrichting van het tracé van de Postweg.

Er is gekozen om de planontwikkeling in het teken te stellen van duurzaamheid. Vaak wordt het begrip duurzaamheid verengd tot milieuaspecten. Wil er echter sprake zijn van duurzaamheid in de brede zin van het woord dan dient de ruimtelijke planvorming gericht te zijn op het verkrijgen van milieukwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en proceskwaliteit. Daarbij spelen de duurzaamheidsaspecten door op alle schaalniveaus van planvorming: van het stedenbouwkundig concept tot de uitwerking op architectonisch niveau.

¹ Met de Postweg wordt in dit bestemmingsplan alleen dat deel bedoeld dat ingesloten is tussen de Lewedijk en de Nieuwe Kraaijertsedijk.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Rijksbeleid

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (in ontwikkeling)

In januari 2002 is deel 3 van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (Vijno) gepubliceerd (Planologische Kernbeslissing, kabinetsstandpunt). De Vijno betreft een strategische nota op hoofdlijnen, die de hoofdkeuzen van het rijk bevat voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Nederland (richtjaar 2020, met doorkijk naar 2030), mede bezien in Europees verband.

Overgangsbeleid

In het kader van de totstandkoming van de Vijfde Nota is door het kabinet Kok overgangsbeleid vastgesteld. Dit houdt in dat tot de periode dat het kabinetsstandpunt over het nieuwe rijksbeleid bekend wordt, ruimtelijke plannen niet alleen aan het geldend beleid (VINEX, wat is doorvertaald naar het Streekplan Zeeland) maar ook aan de beleidsdoelstellingen van de Vijfde Nota getoetst moeten worden.

Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid

Op 1 november 2002 is de "Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid" vastgesteld door het Kabinet Balkenende I. Hierin zijn de beleidsaanpassingen van het nationaal ruimtelijk beleid aangegeven, die voortvloeien uit het strategisch akkoord. De analyses, hoofddoelstellingen en beleidsconcepten van de huidige Vijno, het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zullen samen met de aanpassingen geïntegreerd worden in de nieuwe "Nota Ruimte".

In het algemeen komen er minder 'Haagse' regels voor het ruimtelijk beleid en verruiming van de bestaande beleidskaders. Verder krijgen de provincies en de gemeenten een sterkere positie.

Op 27 mei 2003 is het nieuwe kabinet Balkenende II beëdigd. Zoals aangegeven in het Hoofdlijnenakkoord van dit kabinet wordt de lijn in de voornoemde "Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid" voortgezet.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn ondermeer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden.

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

In mei 1992 is de 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 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 (april 2002) en de Natuurbeschermingswet (in ontwikkeling).

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

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij kan ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75) 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 (artikel 2, Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten; Stb. 525).

Zoals uit het voorgaande blijkt 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.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zeeland

In september 1997 is het "Streekplan Zeeland" vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid voor de provincie uiteengezet voor de periode tot 2005. Het belangrijkste uitgangspunt van het provinciale beleid voor de functies in het bebouwd gebied (woningen, bedrijven en infrastructuur) is het bundelingsprincipe. Daarbij wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd:

1. de stedelijke ontwikkelingszones;
2. de dragende kernen;
3. de woonkernen.

Lewedorp is aangeduid als woonkern. Dit betekent dat op het gebied van wonen, werken en voorzieningen Lewedorp vooral een lokale functie heeft. Het beleid voor de woonkernen moet zich concentreren op versterking van de woonkwaliteit. Nieuwbouw dient te zijn afgestemd op natuurlijke groei van de bevolking, verbetering van de woonomgeving door dorpsvernieuwingsactiviteiten en het behoud van permanente bewoning. Uitgangspunt is dat dit beleid voldoende mogelijkheden biedt om de kwaliteit en leefbaarheid van de kernen in stand te houden of te versterken. Dit betekent onder meer het creëren van bouw mogelijkheden voor de lokale woningbehoefte. Voor woonkernen kunnen gemeenten zelf accenten leggen, door de ene kern wat meer mogelijkheden te bieden dan de andere kern. Daarmee kan worden ingespeeld op specifieke situaties en bijzondere lokale omstandigheden. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde:

1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie;
2. inbreiding;
3. uitbreiding.

Provinciaal Woningbouwprogramma 2000-2010

In april 2000 is het woningbouwprogramma 2000-2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het woningbouwprogramma is de opgave voor de nieuwbouw gekwantificeerd en wordt het kader aangegeven waarbinnen die opgave kan worden gerealiseerd. In het provinciale woningbouwprogramma wordt de uitbreidingsbehoefte voor de gemeente Borsele op 270 woningen becijferd*. In de periode 2000 t/m 2004 143 woningen en in de daaropvolgende periode 2005 t/m 2009 128 woningen. Gemiddeld komt dit neer op respectievelijk 29 en 26 woningen per jaar. Voor de kern Lewedorp is de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2000 t/m 2010 bepaald op 39 woningen.

2.3 (Boven-)Gemeentelijk beleid

Duurzaam Veilig

In het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland nemen de principes van "Duurzaam veilig" een belangrijke plaats in. Duurzaam veilig is opgebouwd uit drie grondbeginselen: streven naar functioneel gebruik (voorkom onbedoeld gebruik van het wegennet), naar homogeen gebruik (voorkom ontmoetingen met grote snelheids- en richtingsverschillen) en naar voorspelbaar gebruik (voorkom onzeker gedrag van verkeersdeelnemers). Uitgegaan wordt van een preventieve aanpak: maatregelen die nodig zijn om ongelukken in de toekomst te vermijden.

Daartoe vindt een categorisering van wegen plaats waarbij de wegen in relatie tot hun functie zonodig worden aangepast.

De wegbeheerders in Zuid-Beveland hebben, op basis van de principes van "Duurzaam Veilig", een masterplan opgesteld dat moet leiden tot een verkeersveilig Zuid-Beveland. In dit plan is het wegennet gecategoriseerd. De Postweg is aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg. In het kader van de herinrichting van de Postweg krijgt de weg, gelegen tussen de

* exclusief 15 woningen extra per jaar tot en met 2006 in verband met afspraken WOV én exclusief woningen stedelijke ontwikkelingszone Goes (Heinkensand, 's-Heer Abtskerke en 's-Gravenpolder)



-  voorkeurslocatie
-  woonstraat
-  straat met groenstructuur
-  gebouw met bijzondere functie
-  ruimte met potentie om "dorpsplein" te worden
-  uitbreidingsrichting
-  Burgemeester Lewestraat

Figuur 3: Structuurschets Lewedorp met uitbreidingsrichtingen en voorkeurslocatie

Lewedijk en de Nieuwe Kraaijertsedijk, een nieuw profiel waaruit dient te blijken dat deze onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom (30 km/uur zone) en dat een overeenkomstig verkeersgedrag gewenst is.

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

In 1998 is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld voor Lewedorp. Verwezen wordt naar figuur 3. Hierin is ondermeer de gewenste uitbreidingsrichting van Lewedorp vastgesteld. Bij het bepalen van een uitbreidingsrichting is aansluiting gezocht bij het centrumgebied. Hierdoor zijn locaties ten westen van de kern buiten beschouwing gelaten.

De keuze voor een bepaalde uitbreidingsrichting van het dorp is in de "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie" beperkt gebleven tot de volgende twee uitbreidingsrichtingen:

1. uitbreiden naar het oosten met aanpassen van de Nieuwe Kraaijertsedijk;
2. uitbreiden naar het zuiden met een herinrichting van de Postweg.

Bij de gemaakte afweging op organisatorische (situering ten opzichte van voorzieningen), visueel landschappelijk en stedenbouwkundige (aansluiting op de omgeving, kwaliteit van de locatie zelf), economische (bedrijfsverplaatsing, grondverwerving) én bodemkundige/hydrologische aspecten is de locatie ten zuiden van de bestaande kern als het meest gunstige aangewezen.

Een uitbreiding in oostelijke richting heeft als belangrijkste nadeel dat de A58 en de Postweg voor geluidsoverlast zorgen. Zonder aanvullende geluidsreducerende maatregelen zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Verder is het noodzakelijk dat een gedeelte van de dijk afgegraven moet worden om een goede ontsluiting te krijgen met het bestaande dorp.

Bij het uitbreiden in zuidelijke richting kan een goede aansluiting op het dorp gemaakt worden. Eveneens is het mogelijk om aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Gezien het voorafgaande en de genoemde problemen bij een uitbreiding in oostelijke richting is gekozen voor de zuidelijke variant. Verder ontstaat met de keuze van de huidige locatie (westelijk binnen de zuidelijke variant) een compact, evenwichtig opgebouwd en duidelijk begrensd dorp. Er vormt zich een bebouwde ruit met een groen hart (omgeving bejaardencentrum). De mogelijkheid dat de Burgemeester Lewestraat een echte Dorpsstraat wordt, hoewel zij in deze situatie zijdelings is gelegen, staat met deze keuze open. Zeker als in de (verre) toekomst wordt besloten aan de zuidzijde verder uit te breiden. Met een zuidelijke uitbreiding van het dorp wordt herinrichting van de Postweg onontkoombaar. Dit is noodzakelijk om een goede aansluiting te krijgen met het dorp en de barrièrewerking op te heffen. Deze barrière, in feite een verscheuring van het dorp, is het gevolg geweest van infrastructurele ontwikkelingen in het verleden. De gemeente Borsele heeft besloten deze zuidelijke locatie te gaan ontwikkelen om zodoende de barrière op te heffen. Een verlaging van de snelheid is hiertoe een vereiste. Bijkomende voordelen zijn zowel milieutechnisch (vermindering wegverkeerslawaaï en uitstoot) als verkeerstechnisch (toename veiligheid door verlaging van de snelheid). De combinatie van al deze factoren leidt op structuurniveau van heel Lewedorp tot een duurzame ontwikkeling (verbetering van het leefklimaat). In paragraaf 3.2 wordt nader op de keuze ingegaan.

Naast de uitbreidingslocatie is in de notitie gewezen op de inbreidingslocatie aan de Sloestraat. Deze inbreidingslocatie is inmiddels benut. Verder is uit de notitie naar voren gekomen dat de Postweg een overgedimensioneerd profiel heeft. Herinrichting kan de barrièrewerking in het dorp verminderen. Daarnaast biedt de herinrichting van de Postweg de mogelijkheid om duidelijke entrees aan de oost- en westzijde te maken.

Met dit bestemmingsplan wordt zowel de uitbreiding van Lewedorp als de herinrichting van de Postweg mogelijk gemaakt. De herinrichting van de Postweg wordt echter niet direct mogelijk. Het bestemmingsplan dient daartoe nader uitgewerkt te worden.

Matrix woningbouw (1999)

Gebaseerd op het provinciale "Woningbouwprogramma 1997-2006" is door de Borselse gemeenteraad op 1 juli 1999 de "Matrix woningbouw" vastgesteld. Hierin is het woningbouwprogramma van de gemeente voor de periode 1997 tot en met 2006 opgenomen.

De gemeente heeft met het provinciaal bestuur in het kader van het WOV-convenant (d.d. 23 december 1994) afspraken gemaakt. Eén van deze afspraken betreft een verhoging van het planologisch maximum aantal nieuw te bouwen woningen in de gehele gemeente. Op 6 februari 1997 (evaluatie en voortgang van het WOV-convenant) zijn de gemeente en de provincie ten aanzien van de extra nieuw te bouwen woningen het volgende overeengekomen:

- Deze woningen worden ingezet om het werken, specifiek in het Sloegebied en de Sloerand aantrekkelijker te maken door het bieden van voldoende woonruimte, waarbij in principe het wonen het werken volgt.
- Stimulerende maatregelen worden momenteel genomen om de Sloerand aantrekkelijk te maken. Tevens ligt de WOV er nu. Hiermee wordt gedurende de komende tien jaar, dus tot en met het jaar 2006, toegestaan om 150 woningen extra te bouwen. Dit als voorschot op de te verwachten positieve ontwikkelingen.
- Deze kunnen worden geplaatst in de gehele gemeente, maar in principe vooral in de dorpen van de Sloerandzone, te weten Lewedorp, Nieuwdorp, 's-Heerenhoek en Borsele, waarbij 's-Heerenhoek het aandachtspunt zal zijn en voor de anderen dorpen een strategische visie ontwikkeld moet worden.
- Dit aantal wordt toegekend boven de in het provinciaal woningbouwprogramma aan die dorpen toegekende getallen voor de natuurlijke groei en los van de aan de ontwikkelingszone Goes toegekende aantallen en de daarin met de andere gemeenten gevoerde discussie over de verdeling daarvan.
- Uiterlijk in het jaar 2007 moet 'overgestapt' worden naar de werkelijke ontwikkelingen, dus moeten dan de extra aantallen gerelateerd worden aan de gerealiseerde werkgelegenheid. Als die ontwikkelingen eerder gestalte krijgen (gunstiger zijn) en daardoor eerder een grotere vraag ontstaat dan de 15 per jaar, kan daaraan gerelateerd worden en zijn naar behoefte grotere aantallen mogelijk. Dit is de interpretatie van het woord "tenminste" in het convenant.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de extra 150 woningen te bouwen in 's-Heerenhoek (90 woningen) en in Lewedorp (60 woningen). Hiermee rekening

houdend bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor de kern Lewedorp in de periode 1997 t/m 2006 102 woningen (60 woningen uit het WOV en 42 woningen regulier). Hiervan zijn er elders in Lewedorp reeds 33 gerealiseerd. Voor deze periode blijven er dus 69 te bouwen woningen over. Voor de periode 2004 tot en met 2006 zijn dan ook 69 woningen opgenomen in de faseringsregeling. Vanaf 2007 tot en met 2013 (geschatte eindperiode bestemmingsplan) kunnen er nog 28 (7 jaar X 4 woningen regulier) woningen worden gebouwd. Deze staan gepland voor de periode 2007 tot en met 2013. Het bestemmingsplan maakt uiteindelijk (vanwege de locatie) de bouw van 107 woningen mogelijk. Binnen de fasering wordt er met de herstructureringslocatie (22 woningen) en de woningen die kunnen worden opgericht binnen de "Uit te werken gronden" (17 stuks) zodanig rekening gehouden, dat deze op enig moment binnen de planperiode kunnen worden opgericht.

Vigerende juridische regelingen voor het plangebied

Een gedeelte van het plangebied ligt in het buitengebied. In het vigerend bestemmingsplan "Landelijk gebied" (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 5 februari 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door GS bij besluit van 22 september 1998) is het desbetreffende deel van het plangebied bestemd tot "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit".

Voor het gedeelte dat in het bebouwde deel van het dorp ligt, vigeert het bestemmingsplan "Kern Lewedorp" (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 4 februari 1986 en goedgekeurd door GS bij besluit van 12 augustus 1986). Het desbetreffende deel kent de volgende bestemmingen: "Water", "Woondoeleinden", "Bedrijfsdoeleinden", "Centrumvoorzieningen", "Tuin" en "Groen". De voorgenomen uitbreiding van Lewedorp en de herstructurering van de Postweg passen voor een groot gedeelte niet binnen de huidige juridische regelingen.

2.4 Toetsing beleidskader

Natuur

Het rijk geeft aan dat voorafgaande aan de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aangetoond dient te worden dat hiermee het voortbestaan van dier- en plantensoorten niet wordt bedreigd. Hiertoe is door Arcadis een natuurtoets uitgevoerd. Op 29 april 2003 is het rapport uitgebracht. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Binnen of nabij het plangebied komen geen natuurgebieden voor die een beschermde status hebben als Speciale Beschermingszone (SBZ) in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De afstand tot het Veerse Meer (SBZ in het kader van de Vogelrichtlijn) bedraagt circa 3 kilometer. Gezien deze afstand en het tussenliggende landschap (bebouwing, snelweg, spoorlijn) zijn er geen effecten op dit gebied te verwachten.

In het kader van het onderhavige project is met name de bescherming van planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden aan de orde. De vereiste bescherming van soorten is overgenomen in de Flora- en Faunawet.

Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, heeft Arcadis gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering

van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. Tevens heeft een ter zake deskundige ecooloog het gebied bezocht. Ook is gebruik gemaakt van literatuurgegevens.

Flora

Voor de natuurtoets is gebruik gemaakt van gegevens van FLORON, afkomstig uit de landelijke databank voor inventarisatiegegevens van planten. De gegevens uit dit bestand zijn op kilometerhokniveau; het gebied is goed onderzocht, maar de gegevens zijn niet actueel.

De volgende soorten zijn aangetroffen:

- De Gewone vogelmelk, en
- Het Grasklokje.

Van beide soorten is één groeiplaats bekend is het oostelijke deel van het plangebied; de exacte locatie is niet bekend. Geschikte groeiplaatsen voor deze soorten zijn bermen en dijken. Deze zijn dan ook gelegen in het oostelijke deel van het plangebied en blijven als zodanig behouden. Het grootste gedeelte van het plangebied is momenteel in agrarisch gebruik. Het is niet waarschijnlijk dat genoemde soorten binnen het agrarische gebied voorkomen vanwege de voorkeur voor bermen en dijken. Het is dan ook niet aannemelijk dat de bouw van de woningen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de plantensoorten. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Mocht er een ontheffing noodzakelijk zijn, dan zal de gemeente deze aanvragen. Artikel 10 t/m 12 van de FF-wet zijn van toepassing hetgeen inhoud dat vrijstelling kan worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Fauna

Over het voorkomen van zoogdieren zijn nauwelijks gegevens bekend. Dit geldt ook voor het voorkomen van vogels. Het gebied is overigens niet geschikt als belangrijke rust- of foerageerplaats voor weidevogels. Van reptielen kan gesteld worden dat deze niet voorkomen vanwege het kleigebied. Het voorkomen van amfibieën is niet vastgesteld. Wel is het mogelijk dat zij voorkomen. Beschermde vissoorten komen niet voor. Niet bekend is of er ongewervelden voorkomen. De waargenomen vlinders zijn niet beschermd of bedreigd.

Soorten die mogelijk voorkomen en waarvoor ontheffing van de Flora- en Faunawet moet worden aangevraagd, zijn:

- Gewone dwergvleermuis;
- Watervleermuis;
- Egel;
- Bosmuis;
- Huisspitsmuis;
- Aardmuis;
- Mol;
- Veldmuis;
- Woelrat;
- Bruine kikker;
- Gewone pad;
- Groene kikker complex;
- Kleine watersalamander.

Zoals hierboven reeds aangegeven is niet vastgesteld dat deze soorten ook daadwerkelijk voorkomen. Met uitzondering van de Gewone dwergvleermuis en de Watervleermuis zijn alle soorten algemeen voorkomende soorten. Afhankelijk van de planvorming zal bezien worden of er een ontheffing noodzakelijk is. Overigens wijst het rapport van Arcadis er op dat het foerageergebied van de Watervleermuis gehandhaafd blijft. Tevens komen er voor de Gewone of Kleine Dwergvleermuis nieuwe foerageergebieden beschikbaar (er gaan er geen verloren, hoogstens vindt er enige verstoring plaats tijdens de bouwwerkzaamheden). Afhankelijk van de voortgang van het planproces zal bezien worden of het aanvragen van een ontheffing ten behoeve van de overige soorten nog noodzakelijk is (het is mogelijk dat te zijner tijd een nu in voorbereiding zijnde AmvB rechtskracht heeft gekregen waardoor een algehele vrijstelling voor de betreffende soorten geldt).

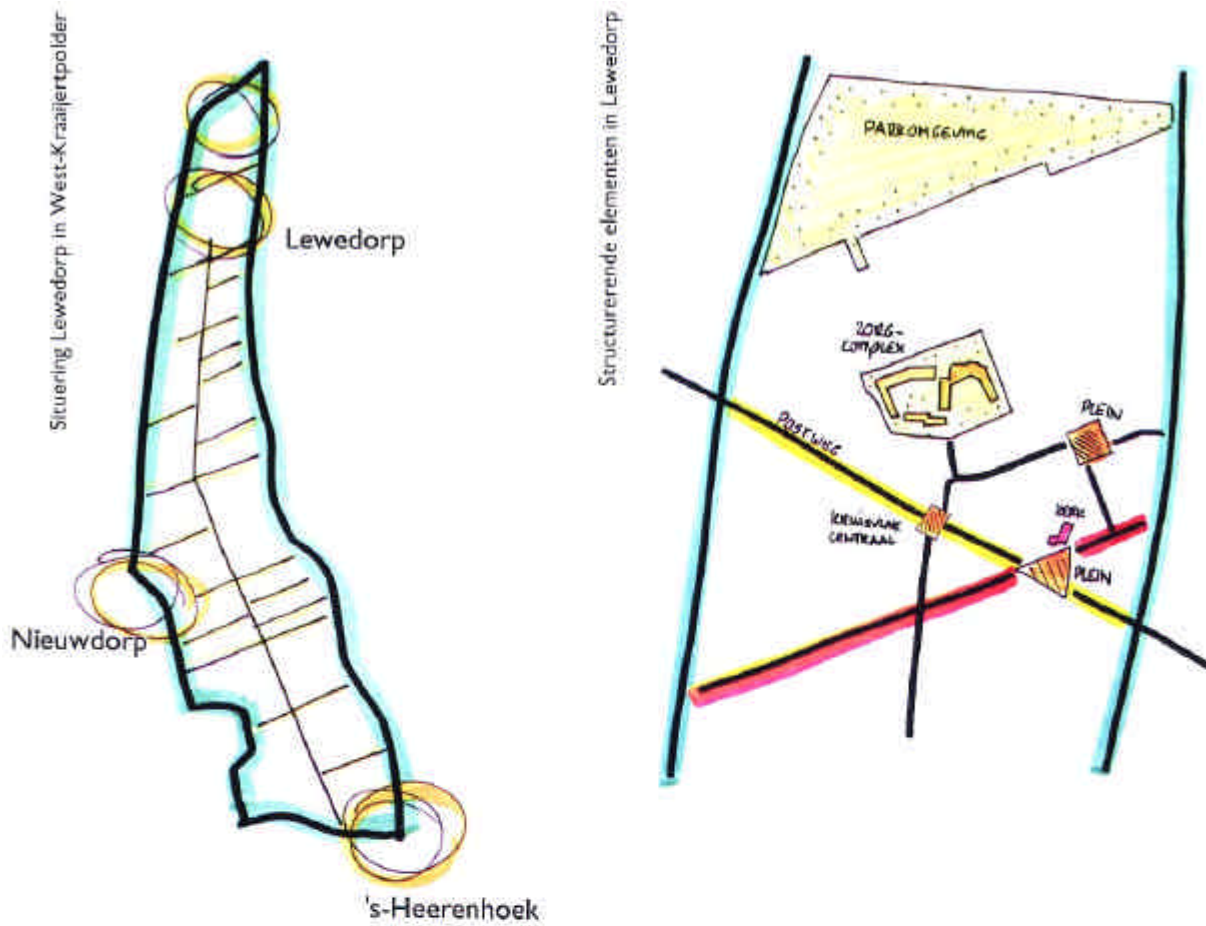
Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Voorliggend plan betreft naast het uitbreidingsgebied met maximaal 80 woningen ook een gedeeltelijke herstructurering (maximaal 22 woningen) en een gedeeltelijke inbreiding (maximaal 5 woningen). De woningbouw ten behoeve van de herstructurering is eerst mogelijk na planwijziging ex. artikel 11 WRO en de inbreiding is mogelijk na nadere uitwerking ex. artikel 11 WRO. Het beoogde aantal woningen wordt in de gemeentelijke woningbouwplanning ingepast.

2.5 Conclusies

Uit bovengenoemde toetsing aan de beleidskaders blijkt dat voorliggend bouwiniciatief past binnen de geldende kaders:

- de locatie betreft een gedeeltelijke herstructurerings/inbreidings-locatie;
- er is sprake van intensief ruimtegebruik;
- er is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod;
- het aantal woningen inpasbaar is binnen het gemeentelijke woningbouwcontingent;
- in het kader van de Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet kan worden geconcludeerd dat de planlocatie niet behoort tot een Habitatrichtlijngebied en beschermingszone van de Vogelrichtlijn. Ten behoeve van de overige soorten is het aannemelijk dat met de voorgestane ontwikkeling geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soorten. Indien blijkt dat er een ontheffing is vereist, dan zal deze worden aangevraagd.



Luchtfoto situatie 2000



Figuur 4: Luchtfoto huidige situatie en structuurbeeld

3. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Analyse

De kern Lewedorp ligt in het noordwesten van de gemeente Borsele. Het dorp wordt aan de noordzijde begrensd door de A58 en wordt aan de west- en oostzijde begrensd door respectievelijk de Toldijk/Lewedijk en de Nieuwe Kraaijertsedijk. Het dorp ligt als het ware ingesloten tussen infrastructuur (zie figuur 4).

Lewedorp en de beoogde uitbreidingslocatie liggen in de West-Kraaijerpolder. Deze polder wordt geflankeerd door de Noord-Kraaijerpolder en de Nieuwe Kraaijerpolder. Deze polders maken deel uit van de grootschalige polders in de gemeente Borsele. Kenmerkend voor deze polders is dat ze rechthoekig van vorm zijn, en in noord-zuid richting lopen. De ligging tussen de beide dijken van de West-Kraaijerpolder is zeer bepalend voor de randen van het dorp.

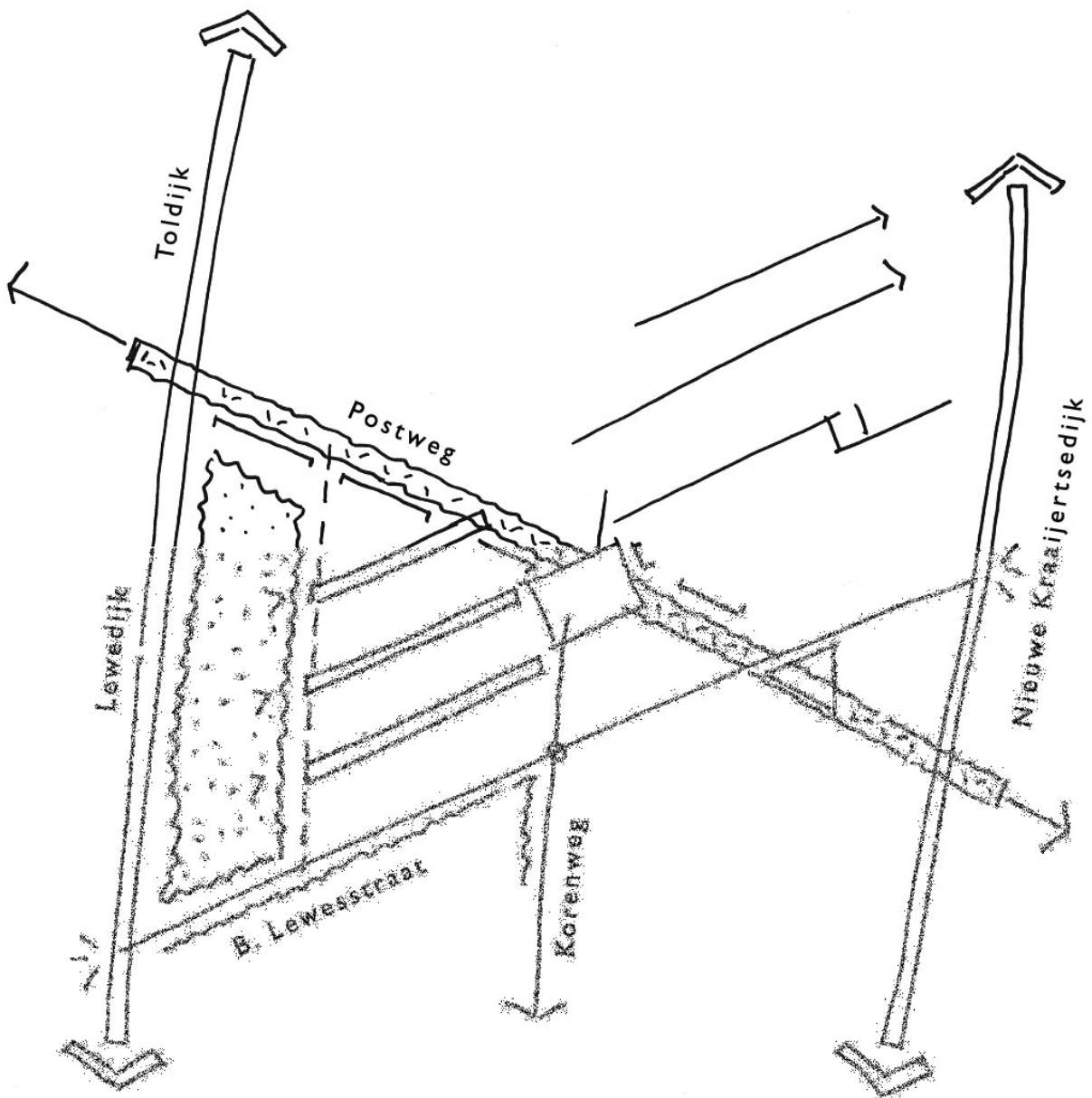
Het stratenpatroon in het dorp is helder en eenvoudig. De hoofdrichting van de verkaveling staat onder een hoek ten opzichte van de dijken die parallel op het dorp staan. De Postweg doorsnijdt deze heldere structuur als een autonoom element. De weg gaat voor een gedeelte (oostelijk deel) door het dorp heen, waarna de weg erlangs gaat. Dit wordt in de beleving versterkt doordat de woningen aan de westzijde met de achterzijden naar de Postweg toe georiënteerd zijn. In de oudere delen (oostzijde) van het dorp staan de woningen overigens naar de Postweg toe georiënteerd. Naast de Postweg is ook de Burgemeester Lewestraat een belangrijk structurelement die lijnrecht van dijk tot dijk loopt. Aan de 'kop' van deze weg is van oudsher een boerderij gelegen.

De Postweg ligt grotendeels hoger dan de omgeving, omdat de dijken niet doorsneden worden op polderniveau, maar net iets hoger. Verder zijn de dijken wat afgevlakt aan de entrees van het dorp. Door de plaatselijk hoge ligging van de Postweg worden de woningen aan deze weg door ventwegen ontsloten.

Aan de hand van de voorgaande beschrijving kan van Lewedorp gezegd worden dat het een heldere en eenvoudige stedenbouwkundige structuur heeft. De uitbreiding in zuidelijke richting past binnen de hoofdopzet van het totale dorp waarbij het dorp binnen haar dijken en de oude lijn van de Burgemeester Lewestraat blijft. Het eigenzinnige tracé van de Postweg verandert door de voorgenomen uitbreiding van een randweg naar een centrale lijn door het dorp met een doorgaand karakter. Hierdoor kunnen de passages met de dijken meer als dorpsentrees gaan functioneren dan nu. De opgave van de herinrichting en de uitbreiding is van grote invloed op Lewedorp als geheel. De herinrichting is van cruciaal belang om de nieuwbouw met de bestaande bebouwing te verenigen.

3.2 Het ruimtelijk concept

De herinrichting van de Postweg is van cruciaal belang voor de verdere ontwikkeling van het dorp. Momenteel geldt er een maximum snelheid van 50 km/uur. Er moet een omslag



Figuur 5: Ruimtelijk concept

gemaakt worden van een lijn die nauwelijks iets met het dorp te maken heeft naar een belangrijke ruimtelijke drager van het dorp. De rol van de Postweg is die van het pianoscharnier dat het noordelijk en zuidelijk deel van het dorp onlosmakelijk met elkaar verbindt.

Op conceptueel niveau (zie figuur 5) is de Postweg benoemd als een groene (beeld)drager van het dorp. Weliswaar heeft deze structuurlijn een doorgaand karakter, maar het realiseren van verblijfskwaliteit is noodzaak. De passage met de twee dijken markeert het binnenkomen of het verlaten van het dorp.

Naast het bestaande plein aan de Postweg zal ook de aantakking van de Korenweg een belangrijk ruimtelijk punt zijn in het tracé van de opnieuw in te richten Postweg. Dit punt is zowel een belangrijke ontsluiting van het bestaande dorp als van de geplande uitbreiding. Tevens is de Korenweg een belangrijke route van en naar het zuiden. Langs de Postweg zal binnen dit concept zoveel mogelijk bebouwing georiënteerd moeten zijn. Herstructureeringslocaties aan de noordzijde bieden hiertoe mogelijkheden. Aan de zuidzijde zullen ter hoogte van het uitbreidingsgebied de woningen aan de Postweg gesitueerd moeten worden.

Het stratenpatroon van het uitbreidingsgebied is letterlijk afgeleid van de hoofdrichtingen die reeds in het bestaande deel van het dorp aanwezig zijn. Samen met de Burgemeester Lewestraat is er ruimte voor een viertal nieuwe woonstraten. De Burgemeester Lewestraat loopt als een continue woonstraat door van oud naar nieuw en passeert daarbij het sociaal maatschappelijke knooppunt van het dorp rond het driehoekige plein. De hechting tussen het bestaande dorp en de uitbreiding is op deze manier tot een maximum opgevoerd.

In het westelijke deel van het plangebied is een brede zone gereserveerd voor de ontwikkeling van enkele landhuiskavels. Het bestaande boerderijkavel is als vanzelfsprekend in die zone opgenomen. De boerderijkavel verliest zijn functie als zodanig en enkele loodsen zullen worden gesloopt. De landhuizen staan als het ware in groene kamers die bereikbaar zijn vanuit het woongebied. Tussen deze kamers lopen in het verlengde van de woonstraten zichtlijnen door tot aan de Lewedijk. In deze groene flank van het woongebied is ook ruimte voor de berging van het regenwater. Het systeem van de waterhuishouding is aangegrepen om dit bijzondere woonmilieu vorm te geven. Daarnaast wordt dit groene woonmilieu ingezet om de ecologische ambities langs de Lewedijk extra aan te zetten.

3.3 Het verkavelingsplan

Woningbouw

Het uitbreidingsplan (inclusief herstructureerings- en inbreidingslocaties) biedt ruimte voor de bouw van 107 woningen. Mede op basis van een behoeftepeiling uit 2000 en de wensen van de projectontwikkelaar die over een deel van de gronden beschikt is een indicatieve schets (zie figuren 6 en 9) gemaakt met de volgende differentiatie:



Figuur 6: Verkavelingsplan (indicatief)

Type bebouwing	Aantallen	
Uitgewerkt plandeel		
Landhuizen	4	
Vrijstaande woningen	40	
2-onder-1-kap woningen	14	
Geschakelde woningen	8	
Herontwikkeling schuur	Max. 2	Eventueel in combinatie met kantoorfunctie
Uit te werken plandeel		
Zuidzijde Postweg	12	
Noordzijde Postweg	5	
Te wijzigen plandeel		
Noordzijde Postweg	22	
Totaal	107	

Het verkavelingsplan in combinatie met bovenstaand schema vormt het uitgangspunt. De juridische regeling (voorschriften/plankaart) biedt echter ruimere mogelijkheden in verband met de marktwerking. Indien marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven, dan kan er in enkele bouwstroken compacter worden gebouwd door realisatie van meer woningen. Hiertoe zijn enkele dubbelbestemmingen opgenomen.

Uitgewerkt plandeel

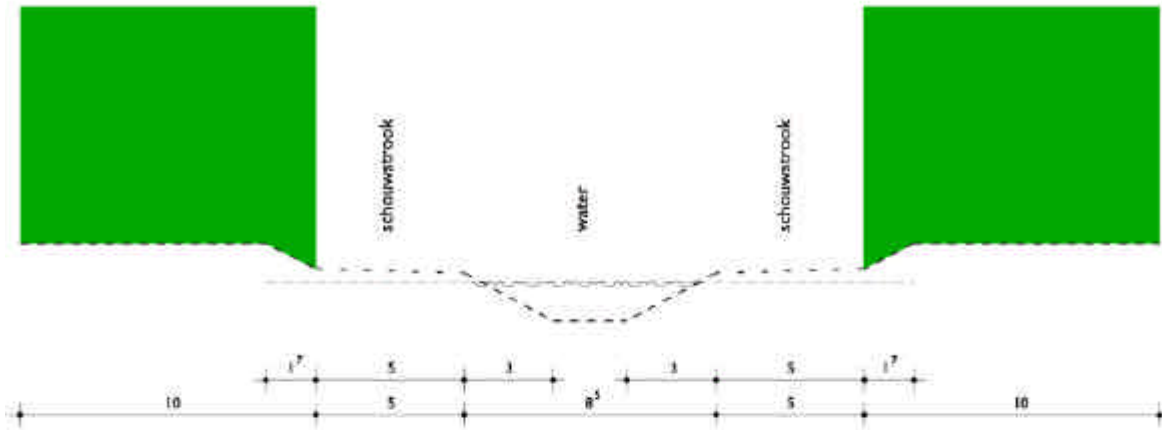
Langs de Burgemeester Lewestraat staan 10 vrijstaande woningen op kavels van circa 18 meter breed. De kavelbreedte biedt uitstekende mogelijkheden om een woningtype te ontwikkelen met veel woonprogramma op de begane grond (werkkamer, extra slaapkamer etc.) zodat een levensloopbestendige woning ontwikkeld kan worden. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente om voor alle nieuwbouw uit te gaan van 'aanpasbaar bouwen'. De grote geveloppervlakken op het zuidoosten maken hier benutten van passieve zonenergie zeer goed mogelijk.

In de groene zone in het westelijk deel zijn 4 grote kavels gedacht waar landhuizen gebouwd kunnen worden. Binnen een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 40% kunnen hoofdgebouw en bijgebouwen gerealiseerd worden. Bijgebouwen kunnen ook aan de westzijde buiten het bebouwingsvlak worden opgericht. De rest van de percelen bestaat uit bosachtige beplantingszones met onderhoudstroken voor de watergangen en tuinen. Het bouwvlak is zo geplaatst dat er grote voortuinen ontstaan die het groene en voorname karakter van dit woonmilieu onderstrepen.

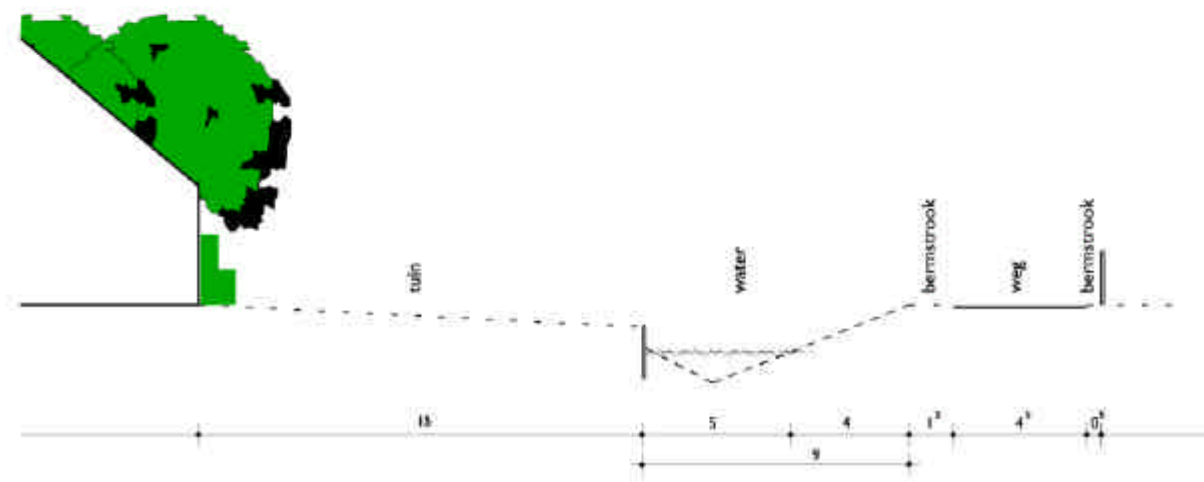
De landhuiskavels zijn aan de oostzijde ontsloten door een noord-zuid route met een sterk erfachtig karakter. Parkeren vindt uitsluitend plaats op het eigen terrein.

Het zuidelijke deel van de zone bevat een bijzondere groene kamer. De bestaande woning en de oude karakteristieke schuur, beschouwd als cultureel erfgoed, blijven gehandhaafd. De schuur krijgt een herbestemming tot wonen en zakelijke dienstverlening. In dit gebouw kunnen 2 grondgebonden woningen of een woonfunctie met kantoren ontwikkeld worden.

Tussen de landhuizen



Noord-zuid route



Figuur 7-1: Inrichting openbare ruimte(indicatief)

Woonstraat A

In de meest noordelijke woonstraat zijn 8 geschakelde woningen voorzien op kavels van 10 meter breed. Via garages of carports worden de achtertuinten ontsloten. Verder zijn de garages op minimaal 6 meter van de voorgevelrooilijn gesitueerd zodat het mogelijk wordt om te parkeren op eigen terrein.

Woonstraten B en C

In deze woonstraten is voorzien in de bouw van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen. De indicatieve verkavelingschets geeft een mogelijk bebouwingsbeeld weer, waarbij per straatwand een woningtype gegroepeerd is. Dergelijke groeperingen bieden voordelen bij de inrichting van het openbare gebied bijvoorbeeld omdat de boombeplanting op regelmatige afstand kan staan. Bij de uitgifte verdient een dergelijke opzet duidelijk de voorkeur. De regeling van het bestemmingsplan is echter zodanig dat indien de situatie in de markt daarom vraagt een omzetting kan plaatsvinden tussen de types.

Binnen de geboden flexibiliteit gelden ten aanzien van de kavels en de plaatsing van de bebouwing op de kavels enkele spelregels die op stedenbouwkundig niveau zorgen voor een zekere samenhang in het uiteindelijke ruimtelijke beeld.

Bij het beoogde dorpse woonmilieu vervullen de voortuinen een belangrijke rol. In verband met de bezonning van de achtertuinten geldt dat de woningen aan de noordzijde van de straten in een rooilijn staan die een 5 meter diepe voortuin genereert. Aan de zuidzijde van de straten beschikken de woningen over een voortuin van 7 meter diep.

Kavels voor 2-onder-1-kap-woningen zijn minimaal 12 meter breed. Zo wordt voorkomen dat de bouwmassa's via bijvoorbeeld de garages aaneen geschakeld worden waardoor er een gesloten straatbeeld ontstaat. Verder liggen de garages ook minimaal 6 meter van de voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaat er ruimte waardoor het mogelijk is om 2 auto's op de eigen oprit te kunnen parkeren. De ver naar achteren geplaatste garages ondersteunen de gewenste openheid in het straatbeeld. Het plan voorziet ook in kavels voor 2-onder-1-kap – woningen die minimaal 10 meter breed zijn. Op deze kavels is het mogelijk de garages te schakelen. Om de openheid te behouden liggen ook deze garages minimaal 6 meter van de voorgevelrooilijn.

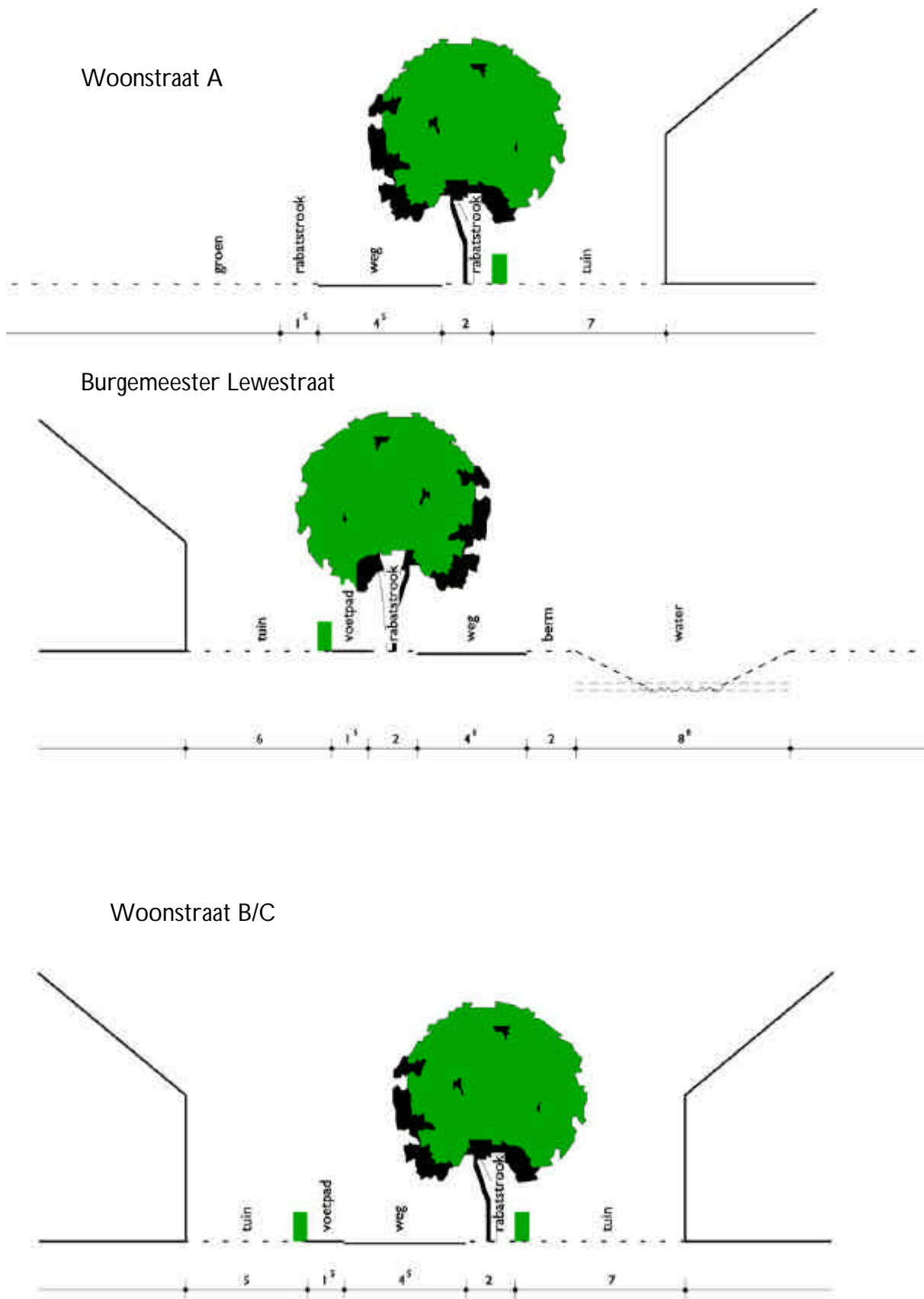
Kavels voor vrijstaande woningen zijn minimaal 14 meter breed. Ingeval van aangebouwde garages staan de vrijstaande woningen met hun garage in de op het noordoosten gelegen zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een gunstige maat en oriëntatie van de (zij)tuinten. Maar er ontstaat eveneens ruimte voor zijdelingse uitbreidingsruimte van de woning (aanpasbaar bouwen). Garages liggen minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn waardoor er 2 auto's geparkeerd kunnen worden op het eigen terrein.

Verder geldt voor het plangebied dat de bebouwing uit maximaal drie bouwlagen mag bestaan. Deze dient dan te bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.

Uit te werken gronden

Langs de Postweg en de kop van de Korenweg zal een nadere uitwerking van de verkaveling moeten plaatsvinden die aansluit op de herinrichting van het wegtracé.

Aan de zuidzijde gaat het om onderdelen van de nieuwe woonbuurt, terwijl aan de noordzijde er sprake is van enkele herontwikkelingslocaties.



Figuur 7-2: Inrichting openbare ruimte (indicatief)

Voor de uitwerking van de zone ten zuiden van de Postweg gelden de volgende stedenbouwkundige kaders (die nader zijn uitgewerkt in artikel 6 van de voorschriften):

- De zone wordt verkaveld ten behoeve van woningbouw waarbij er sprake is van een regelmatige verkaveling die eventueel verbijzonderd kan worden ter hoogte van de aansluiting met de Korenweg;
- De kavels worden ontsloten vanaf de Postweg en Korenweg;

Langs de Postweg wordt uitgegaan van de bouw van kloeke bouwvolumes die passen bij de maat en schaal van deze hoofdstructuurlijn van het dorp (2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen);

- De woningen beschikken over voortuinen van minimaal 8 meter.
- Ieder kavel biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's.
- De bebouwing aan / nabij de Korenweg wordt zo uitgewerkt dat er zowel naar de woonstraten als naar de Korenweg / Postweg sprake is van op het openbaar gebied afgestemd ontwerp dmv. oriëntatie, raamopeningen, geïntegreerde erfscheidingen etc.

Voor de uit te werken zones ten noorden van de Postweg gelden eveneens enkele algemene kaders voor de stedenbouwkundige uitwerking. Maar de uitwerking zal vooral moeten getuigen van een op de situatie toegesneden ontwerp. Immers de hoek Korenweg / Postweg bijvoorbeeld, is een cruciaal knooppunt in de structuur van het toekomstige dorp. De bebouwingsmogelijkheden hangen sterk samen met de herinrichting van de openbare ruimte:

- Maximaal 5 woningen, of uitbreiding van tuinkavels van bestaande woningen;
- 2 parkeerplaatsen op eigenterrein of uit de inrichting van de Postweg moet blijken dat deze plaatsen in het openbaar gebied aanwezig zijn;
- Maximaal 2 bouwlagen met kap.

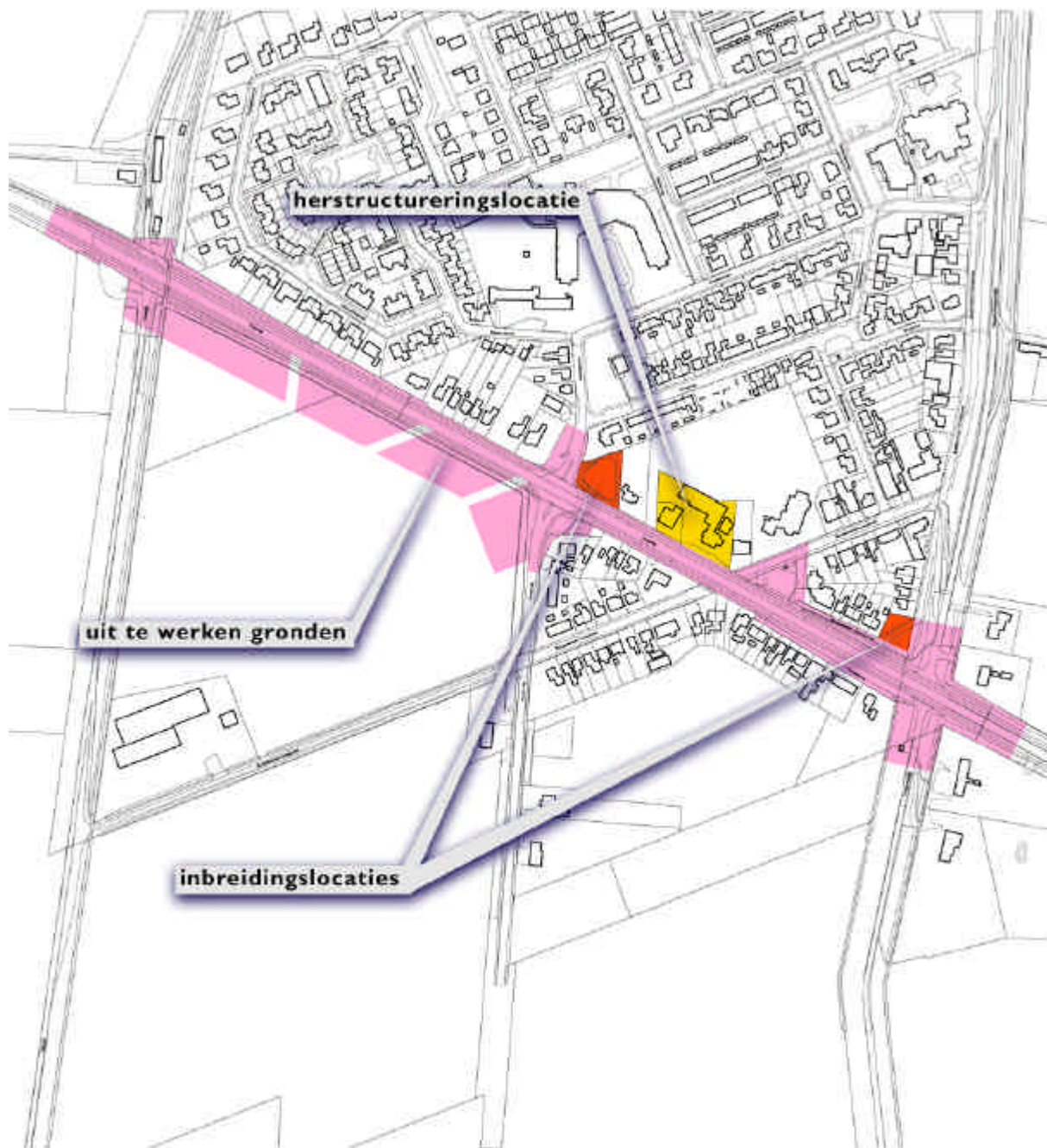
Te wijzigen plandeel

Ten noorden van de Postweg kunnen na wijziging van het bestemmingsplan op de voormalige locatie v/d Dries maximaal 22 woningen worden opgericht. De bebouwing moet het karakter van de Postweg als belangrijke structuurdrager ondersteunen. Een stevige wand tussen de nog vorm te geven pleinen is hiervoor noodzakelijk, temeer omdat aan weerszijden van de locatie twee bestaande 'losse' woningen gehandhaafd blijven die daarvoor onvoldoende kracht kunnen ontwikkelen.

Openbare ruimte

De straatprofielen in de woonstraten bestaan uit trottoirs aan de noordzijde en rabatten aan de zuidzijde (zie figuur 7-1 en 7-2). In de rabatten staan de bomen op regelmatige afstand van elkaar. De openbare straatverlichting op de trottoirs is tegen de erfgrans gesitueerd. Verder bieden de rabatten de mogelijkheid voor het parkeren van auto's.

Aan de noordelijke woonstraat ligt een speelterreintje voor de jeugd. Het is echter mogelijk dat na verloop van tijd (meer dan 15 jaar), indien er geen behoefte meer is aan een speelterrein, het terrein geschikt gemaakt kan worden voor de bouw van 2 à 3 woningen.



Figuur 8: Herstructureringslocatie en inbreidingslocaties

De ontsluiting van de landhuizen wordt ingericht als een erfontsluiting met verharding op één niveau. De route heeft vooral een ontsluitingsfunctie voor de 4 landhuizen. De aansluiting van deze route op de Postweg is alleen voor het langzaam verkeer bestemd.

De Burgemeester Lewestraat wordt zo ingericht dat er een eenheid ontstaat met de inrichting van het bestaande deel van de straat ten oosten van de Korenweg. Het is essentieel dat de as van de weg een continue verloop heeft zodat het zicht van de Nieuwe Kraaijertsedijk tot de Lewedijk niet verstoord wordt. Het westelijke deel van de Burgemeester Lewestraat wordt door middel van een 'verkeersknip' alleen voor langzaam verkeer toegankelijk gemaakt. De Lewedijk is dan vanaf deze zijde niet meer toegankelijk voor het overige verkeer.

Groenstructuur

Algemeen

Op dorpsniveau bezien bezit Lewedorp een aantal belangrijke groenelementen. Aan de noordzijde van de kern ligt over de gehele lengte een groenzone met beplanting. De Lewedijk en de Nieuwe Kraaijertsedijk haken hier aan beiden zijden op aan. Aan de westzijde van de Lewedijk, ten zuiden van de Postweg sluit hier een poel met wat beplanting aan. Ten oosten van de Lewedijk is voorzien in de aanplant van een groenstructuur op de landhuiskavels. Ook de Postweg zal bij de herinrichting ruimte bieden aan realisatie van openbaar groen en prive groen (voortuinen). Hierdoor krijgt het dorp een robuuste en samenhangende groenstructuur die samenvalt met de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het dorp.

Woonstraten

In het gehele plangebied is voorzien in de aanplant van bomen aan de zuidzijde van de weg in verband met de inval van het zonlicht op de woningen. In de Burgemeester Lewestraat is echter voorzien in de aanplant van bomen aan de noordzijde van de weg zodat een geheel met oostelijk deel van de weg ontstaat. Als boomsoort kan gekozen worden voor kersbomen. De erfafscheidingen in de voortuinen worden gevormd door ligusterhagen. Op de percelen waar de zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte wordt deze erfafscheiding begrensd door een stenen muur of haag.

Lewedijk en omgeving

De Lewedijk is ingericht naar het voorbeeld van de Nieuwe Kraaijertsedijk. De dijk wordt aan de westzijde beplant met een dubbele rij populieren. Aan de oostzijde staan reeds notenbomen. Deze groenstrook wordt waar mogelijk versterkt. De groenstructuur op de Lewedijk leent zich om tussen de stammen van de bomen door te kunnen kijken zowel op het landschap als op de wijk zelf.

Aan de oostzijde wordt door de verplichte aanleg van een robuuste beplantingsstrook op de landhuiskavels gestreefd de groenstructuur van het dorp te versterken. Voor de groenstructuur op deze kavels zal gekozen worden voor bomen die in het gebied voorkomen. Gedacht kan worden aan wintereik, ratelpopulier, sleedoorn en struikwilgen. In privaatrechterlijke sfeer zal de ontwikkeling en instandhouding van de beplantingen geregeld worden. Ook in de bestemmingsplanregeling wordt dit private groen als een ruimtelijk hoofdelement benoemd.

Verkeer en parkeren

Tussen de Lewedijk en de Burgemeester Lewestraat zal voor het autoverkeer een 'verkeersknip' aangebracht worden. Hiermee wordt voorkomen dat de Lewedijk wordt gebruikt voor de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk.

De noordzuidroute door het plangebied wordt ingericht als een erf en is met name bedoeld voor de ontsluiting van de landhuiskavels zodat deze sporadisch gebruikt zal worden door het gemotoriseerd verkeer. De verbinding met de Postweg aan de noordzijde is in principe alleen bestemd voor langzaam verkeer.

De overige straten in het plangebied zijn woonstraten. Het parkeren in deze woonstraten vindt plaats op de parkeerstroken in de rabatten. De kavels in het plangebied zijn zo ingedeeld dat het 'eigen terrein' ruimte biedt voor minimaal 2 parkeerplaatsen. De kavels met de landhuizen bieden voldoende parkeerruimte op het eigen erf. Uitsluitend bij de gronden met de dubbelbestemming Wg plus Wa zal worden geparkeerd in openbaar gebied. Hiertoe worden totaal 19 parkeerplaatsen aan beide zijden van woonstraat A gerealiseerd. Het kruispunt Korenweg-Burgemeester Lewestraat wordt heringericht met een kruisingsplatau zodat de zuidelijke entree van het dorp gemarkeerd wordt.

Beeldkwaliteit

Per 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een belangrijke wijziging betrof de welstandstoetsing. Ten behoeve van deze toetsing dienen vooraf inzichtelijke criteria te worden opgesteld. Deze criteria vormen het geraamte van het welstandsbeleid dat binnen de gemeente wordt ontwikkeld. Dit beleid wordt momenteel vastgelegd in een welstandsnota. Voor de hierboven beschreven bebouwing zullen aanvullend op voorliggend bestemmingsplan beeldkwaliteitseisen geformuleerd worden. In dit bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige spelregels voor de bebouwing vastgelegd.

3.4 Herinrichting van de Postweg

Aanpak: een apart project, een apart proces

De aanpak van de Postweg is inhoudelijk onlosmakelijk verbonden met het uitbreidingsplan. De gekozen stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreiding is in samenhang ontwikkeld met het idee dat de Postweg een omslag maakt van een weg met een verkeerskarakter naar een ruimte met een zekere verblijfskwaliteit waar het gemotoriseerde verkeer een gepaste plaats krijgt.

Echter, het probleem van een dergelijke relatief drukke, doch overgedimensioneerde, weg door de bebouwde kom, waarvan het tracé binnen het bestemmingsplangebied bovendien onderdeel is van een route die als gebiedsontsluitingsweg is getypeerd, is een complex vraagstuk. Een vraagstuk dat om een zorgvuldige studie en aanpak vraagt.

Samen met de provincie Zeeland heeft de gemeente Borsele een project opgestart waarbinnen specifiek onderzoek uitgevoerd wordt naar de problemen van de inpassing en vormgeving van wegen binnen en buiten de bebouwde kom. Voor dit project, waarbij overigens meerdere gemeentes zijn betrokken, wordt in april 2004 Europese subsidie aangevraagd in het kader van de Interreg regeling. Deze regeling heeft als doel om in de Noordzeeregio internationale samenwerking te stimuleren die gericht is op duurzame verbetering van

ruimtelijke ontwikkelingen. Een subsidie vormt een bijdrage aan het onderzoek maar ook aan de uitvoering en het planproces van de Postweg.

De reconstructie van de Postweg wordt voorbereid op basis van een open planproces. Normaal gesproken ontwikkelt de gemeente een plan, waarna inspraak mogelijk is door belanghebbenden. In een open planproces wordt het ontwerp in nauwe samenspraak (in werkgroepverband) door deskundigen van de gemeente en externe deskundigen opgebouwd samen met bewoners, dorpsraad en andere maatschappelijke organisaties. Naast het open planproces blijven de huidige inspraakmogelijkheden gehandhaafd. De planning is om in oktober 2004 te starten met de planvorming van de Postweg. Uitvoering van de werkzaamheden en evaluatie van het resultaat zullen in 2006 zijn afgerond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Vanwege de hierboven beschreven aanpak kan in dit bestemmingsplan nog niet precies aangegeven worden hoe de Postweg er in de toekomst uit gaat zien en welke ruimte voor de vernieuwde Postweg nodig zal zijn. Daarmee kan op dit moment ook nog niet aangegeven worden hoe de beoogde nieuwe te realiseren woningbouwkwavels die direct aan het tracé van de Postweg grenzen precies gesitueerd zijn. Wel is het van belang, vanwege de samenhang met de uitbreiding, het gebied van de Postweg en aanliggende gronden in dit bestemmingsplan mee te nemen en enkele uitgangspunten vast te leggen.

Concreet betekent dit dat voor het betreffende deel van het bestemmingsplangebied nog niet gekozen kan worden voor rechtstreekse gedetailleerde eindbestemmingen. Er is daarom gekozen voor een uit te werken bestemming ("Uit te werken gronden").

Inhoudelijke uitgangspunten

Voor de verdere planvorming van de Postweg zijn enkele uitgangspunten te formuleren waarbinnen de betrokken gronden verder uitgewerkt moeten worden. De hoofduitgangspunten zijn:

- De Postweg wordt een 30 km gebied tussen de dijken;
- De verkavelingopzet uit het voorontwerp-bestemmingsplan van 12 december 2001, dat reeds in de inspraak is gebracht (zie hiertoe ook par. 3.3), vormt het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van het uitbreidingsgebied.

Naast deze twee planinhoudelijke uitgangspunten voor de herinrichting geldt nog een uitgangspunt dat een financieel-technische achtergrond heeft:

- Ter plekke van de kruisingen met de dijken zal de huidige hoogteligging van de weg gehandhaafd moeten blijven.

Als de Postweg van dijk tot dijk een 30 km zone is dan betekent dit dat er in principe sprake is van een menging van alle verkeerssoorten. Dit heeft rechtstreekse gevolgen voor het herinrichtingsontwerp.

Daarnaast geldt voor een weg met een dergelijk verkeersregime dat er logischerwijs sprake zal zijn van een directe ontsluiting van kavels op de weg met woningen die op de weg georiënteerd zijn.

De status van een 30 km zone betekent in milieutechnische zin dat er geen grote afstand tussen de nieuw geplande woningbouw en de Postweg aangehouden hoeft te worden als gevolg van eventueel wegverkeerslawaaï. Daarmee kan de hoofdopzet (stratenplan) van de eerder getekende verkaveling voor de uitbreiding als leidraad gehanteerd worden. Ook betekent dit dat invullingen c.q. herstructureringen van percelen binnen de bestaande structuur langs de Postweg mogelijk blijven c.q. gewenst zijn.

Om tussen de dijken een snelheid van het autoverkeer van 30 km/uur te bereiken, zullen buiten de dijken verkeersmaatregelen getroffen moeten worden om die snelheidsreductie te realiseren (in stappen van bijvoorbeeld 80 naar 60 naar 30). Hiervoor is een afstand nodig van circa 100 meter. Dergelijke maatregelen ten behoeve van snelheidsreductie van het autoverkeer zullen geen negatieve geluidhinder effecten hebben op bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving.

Bovenstaande kaders bieden nog ruime mogelijkheden om voor de betrokken gronden tot een inrichting te komen die voldoet aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, functionaliteit en maatschappelijk draagvlak.

4. MILIEU EN DUURZAAMHEID

4.1 Geluidhinder

wegverkeerslawaaï

Ingevolge art. 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd, dit wil zeggen dat voor de bij de wegen behorende zones akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (art. 77 Wgh).

Door het bureau DHV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit rapport blijkt, dat bij de nieuw te bouwen woningen aan de Postweg de voorkeursgrenswaarde, althans bij de bebouwing in de eerste lijn, wordt overschreden. De overschrijding is afhankelijk van de verharding en het snelheidsregime. Bij iedere soort verharding en zowel bij een 80 als een 50 km/uur regime wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Ontheffing hiervan lijkt niet aan de orde vanwege het karakter van de nieuwbouw.

Mede op basis van het voorafgaande is besloten op de Postweg en de Korenweg een maximum snelheid in te voeren van 30 km per uur. Op grond van de Wet geluidhinder is deze weg dan ook niet gezoneerd en behoeft er geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Met de herinrichting zal de 30 km/uur zone zijn definitieve beslag krijgen. Omdat dit nog enige tijd zal vergen, en er hiervoor al wel woningen opgericht kunnen gaan worden, zullen er vóór de oplevering van de eerste woning tijdelijke maatregelen worden getroffen om een 30 km/uur zone te bewerkstelligen.

4.2 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.

De bestaande overstort gelegen aan de Korenweg wordt gesaneerd. Het landbouwveredelingsbedrijf ten zuidoosten van de kruising Postweg/Nieuwe Kraaijertsedijk heeft een milieuhinderzone van 30 meter. Het pompstation aan de Postweg is niet meer als zodanig in gebruik (en bestemd). De bestaande agrarische functie in het plangebied wordt beëindigd en naar elders verplaatst. Een belangrijke belemmering voor uitvoering van het plan is hiermee opgeheven. Hierdoor zijn er geen bedrijven of activiteiten die milieuhinderlijk zijn voor het plangebied.

4.3 Bodemverontreiniging

In 1998 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de uitbreidingslocatie. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen risico's aanwezig zijn voor mens en milieu en dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn. Uit bodemhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen.

Ten aanzien van het plangebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, het voormalige pompstation, wordt opgemerkt dat deze locatie sterk verontreinigd is. Indien gebruik gemaakt gaat worden van de wijzigingsbevoegdheid, dan zal voordien een saneringsplan overlegd moeten zijn.

4.4 Bufferzone

De woningbouwlocatie grenst gedeeltelijk 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 worden genomen.

Momenteel is binnen 100 meter van het plangebied één landbouwbedrijf gevestigd (ten zuidoosten van de kruising Postweg/Kraaijertsedijk). De bij dit bedrijf dichtstbijzijnde op te richten woning is gelegen binnen de uit te werken bestemming. De voorgevel van deze mogelijk op te richten woning(en) zullen de rooilijnen van de bestaande woningen aan de Burgemeester Vermetstraat en de Kraaijertsedijk volgen. Hiermee komt deze woning buiten de 100 meter bufferzone. Overigens zijn er enkele bestaande woningen die dichterbij het landbouwbedrijf zijn gelegen dan de mogelijk op te richten woning(en). Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen aanwezig. Het project glastuinbouw, dat voorzorg in de oprichting van glasopstanden direct ten westen van het plangebied, is bij besluit van GS (8 april 2003) afgeblazen. In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied", gedeeltelijk goedgekeurd door GS d.d. 22 september 1998, zijn de aan de nieuwbouwlocatie grenzende gronden bestemd als "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit". Deze bestemming laat alleen middels een planwijziging nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven toe. 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 rond woongebieden niet toegestaan. Daarnaast hebben GS bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een aanlegvergunningvereiste vastgesteld voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter tot categorie I-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. Gezien het voorgaande is in dit plan geen bufferzone opgenomen.

4.5 Archeologie

In navolging van het "Verdrag van Malta" is het provinciaal beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. 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 respectievelijk de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden in het plangebied een archeologische betekenis hebben. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven, waarbij vier waarderingscategorieën worden onderscheiden:

- terreinen van zeer hoge archeologische waarde. Dit zijn terreinen van nationaal belang die deels wettelijk beschermd zijn of voor bescherming in aanmerking kunnen komen;
- terreinen van hoge archeologische waarde. Van deze terreinen is bekend dat ze waardevolle archeologische resten bevatten, maar deze worden eerder van provinciaal of regionaal belang geacht;
- terreinen van archeologische waarde. De archeologische waarde van deze terreinen is grotendeels verloren gegaan door natuurlijke erosie en/of door grondwerkzaamheden. Toch is niet uitgesloten dat er nog belangrijke archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Deze terreinen zijn van lokaal belang;
- terreinen van archeologische betekenis. Van deze terreinen zijn nog te weinig gegevens beschikbaar om ze in één van de bovenstaande categorieën te kunnen indelen. Deze terreinen moeten in het veld nader worden bekeken en gewaardeerd.

De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) geeft de verwachting aan dat, volgens de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), archeologische vondsten in een bepaald gebied worden gedaan. Dit betekent dus niet dat er altijd daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. De verwachtingswaarde kan verdeeld worden in 3 categorieën:

- Hoge verwachtingswaarde: dringend advies om onderzoek te doen, ofwel tijdens de graafwerkzaamheden begeleiding van een archeoloog.
- Middelhoge verwachtingswaarde: advies om onderzoek te doen en verzoek aan aannemer om attent te zijn tijdens het graven; gemeente moet in bestek aan aannemers verplichten om attent te zijn, en vondsten te melden bij de gemeente.
- Lage verwachtingswaarde: verzoek aan aannemer om attent te zijn tijdens het graven; gemeente moet in bestek aan aannemers verplichten om attent te zijn en vondsten te melden bij de gemeente.

De AMK geeft aan dat ter plaatse van de locatie geen archeologische monumenten bekend zijn. De verwachting dat in de omgeving van Lewedorp archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan is, volgens de IKAW, laag. Bij werkzaamheden ter plaatse dient de aannemer attent te zijn op eventuele vondsten. De gemeente zal in het bestek aannemers verplichten om attent te zijn tijdens het graven én archeologische vondsten te melden bij de gemeente, die op haar beurt de melding doorgeeft aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. Geconcludeerd wordt dan ook dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen zijn.

4.6 Duurzaamheid

Uitgangspunten voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de inleiding is aangegeven, staat de planvorming in het teken van duurzaamheid. Om die reden hebben taakgroepen onderzoek verricht naar de duurzaamheidsaspecten "energie", "water" en "mobiliteit".

De resultaten uit deze onderzoeken zijn vertaald in het "Streefbeeld duurzaamheid" (oktober 2000). In dit streefbeeld zijn de uitgangspunten c.q. eisen op het gebied van duurzaamheid voor de op te stellen stedenbouwkundige plannen vastgelegd. Ook zijn er uitgangspunten/eisen ten aanzien van de te realiseren bouwplannen (of andere vervolgfases) opgenomen, tenminste voor zoverre daar in de diverse onderzoeksrapportages reeds aandacht aan is besteed. Daarnaast worden enkele duurzaamheidsaspecten genoemd die nadere bestudering behoeven. In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de uitgangspunten die voornamelijk betrekking hebben op het stedenbouwkundig c.q. bestemmingsplanmatig vlak. Daarbij kan worden opgemerkt dat het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw als inspiratiebron voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan heeft gediend.

Energie

- a. het uitgangspunt is een EPL (energieprestatie op locatie) van 7²;
- b. bij de oriëntatie van de woningen zal rekening gehouden worden met de ligging ten opzichte van de zon. Minimaal 70% van de woningen zal noord-zuid gericht worden.

Water

- a. het percentage verhard oppervlak binnen het plangebied zal zo beperkt mogelijk worden gehouden;
- b. om water zo lang mogelijk binnen het gebied te houden, zal voldoende waterberging worden gecreëerd (oppervlaktewater);
- c. er zal gebruik worden gemaakt van een gescheiden rioolstelsel in combinatie met infiltratievoorzieningen;
- d. de bestaande overstort zal worden gesaneerd.

Verkeer

- a. het profiel van de Postweg zal worden aangepast, waarbij met name aandacht wordt besteed aan de vormgeving van de entrees van het dorp en de kruisingen met aansluitende wegen;
- b. de openbare ruimte in de nieuwe woonwijk zal worden ingericht als verblijfsgebied;
- c. tussen de Lewedijk en de Burgemeester Lewestraat zal voor autoverkeer een 'knip' worden aangebracht. Hiermee wordt voorkomen dat de Lewedijk wordt gebruikt voor de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk;

² EPL is een maat voor de brandstofbesparing voor een nieuwbouwlocatie inclusief de energievoorziening die voor deze locatie is aangelegd (een maat voor het vooraf berekende gebruik van fossiele brandstoffen). De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor de ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen meer worden gebruikt. Naarmate het ambitieniveau hoger is, is de EPL hoger. Voor de standaard aanleg van een aardgas- en electriciteitsnet op een nieuwbouwlocatie waar de woningen voldoen aan een EPN van 1 en zijn voorzien van een CV-ketel is de EPL 6.

Bij grotere locaties zijn er in het algemeen meer mogelijkheden om de EPL te verhogen tegen lagere kosten dan bij kleinere locaties. Bij het uitbreidingsplan voor Lewedorp is de EPL te verhogen door toepassing van warmtepompen, zonnegascombi-ketels en door het treffen van bouwkundige maatregelen.

- d. het bewonersparkeren zal in principe plaatsvinden op eigen erf. Bij vrijstaande woningen dienen 2 parkeerplaatsen op het eigen erf te worden gecreëerd; bij twee-onder-een-kapwoningen dient 1 parkeerplaats op eigen erf te worden gerealiseerd. Voor bezoekers en bewoners van aaneengesloten woningen zal in de openbare ruimte parkeergelegenheid worden geboden.

Cultuurhistorie/ecologie

- a. de Lewedijk zal worden teruggebracht in zijn cultuurhistorisch profiel;
b. om de ecologische potenties van de Lewedijk te benutten zal langs deze dijk een rustzone worden aangelegd.

4.7 Waterhuishoudkundige aspecten

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 iets over het waterbeleid in het algemeen.

Waterbeleid 21^e 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 waterkansencarten 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 van water in de waterketen.

Het huidige watersysteem

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is noordelijk gericht. De bovenste 33m dikke laag is de Westlandformatie van matig grof tot zee fijn slibhoudend zand. Dieper dan 33m bevindt zich de formatie van Tegelen en Oosterhout die bestaat uit klei en leem. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 1,0m –mv maar vertoont aanzienlijke fluctuatie ten gevolge van seizoensinvloeden.

Het plangebied wordt ontwaterd door watergangen aan de zijde van de Korenweg, de Postweg en de Lewedijk. Het polderpeil in deze sloten bedraagt 0,30m –NAP. De sloten wateren via een duiker onder de Postweg nabij de kruising met de Lewedijk af naar het gemaal "De Piet" op ca. 2 km ten noorden van het terrein. De duiker onder de Postweg is tevens een peilscheiding. Ten noorden van de Postweg is het polderpeil 0,70m –NAP.

De locatie is momenteel agrarisch in gebruik. Op een deel van de locatie zijn zwarte bessenstruiken aanwezig. In het grondwater zijn echter geen verontrustende parameters aangetroffen. De gemiddelde doorlatendheid van de zandige laag bedraagt circa 2,2m/dag. De gemeten chloridewaarden van het grondwater liggen tussen 50 en 200mg/l. Het terrein is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Het vuilwaterriool waarop kan worden aangesloten ligt in de Scheldestraat ter plaatse van het kruispunt met de Sloestraat. Het bestaande vuilwaterriool in de Korenweg is te ondiep gelegen om het plangebied door middel van een vrij verval riool aan te sluiten.

De bestaande sloten in het plangebied hebben voldoende capaciteit om de landbouwkundige afvoer te voeren en te bergen. Volgens de waterkansencarta is de locatie geschikt voor woningbouw.

Toekomstig watersysteem

De inrichting van het gebied is zodanig dat in het gebied naast een vuilwaterriool een regen infiltratieriool wordt aangelegd waardoor het water van de straten en de dakvlakken wordt afgevoerd. Het overtollige water zal via een infiltratievoorziening worden afgevoerd naar een nieuw aan te leggen noord /zuid sloot. De noord / zuid sloot sluit aan de op de nieuw te graven sloten tussen de landhuiskavels welke uitmonden in de te verbreden hoofdwatgang langs de Lewedijk. Het talud van de noord /zuid sloot zal aan de zijde van de landhuiskavels

worden voorzien van een duurzame oeverbescherming en de totale breedte zal niet meer dan 9.00m bedragen zodat het onderhoud vanaf de zijde van de noord / zuid straat kan plaatsvinden. De in het plangebied aanwezige primaire watergang (zuidzijde Postweg, westzijde Korenweg) zal worden omgelegd via de nieuw te graven primaire watergang aan de zuidzijde van de Burgemeester Lewestraat

Het totale oppervlak van het gebied is 89.000m², hiervan is 11.000m² verhard en er kunnen ongeveer 80 woningen worden gebouwd. De kwaliteit van het regenwater is zeker na infiltratie zo goed dat dit water zonder problemen op het oppervlaktewater kan worden geloosd.

Overleg met waterbeheerder

Met de waterbeheerder heeft verschillende keren overleg plaatsgevonden. Van het gebied zelf kan het overtollige water worden afgevoerd naar de nieuw te graven noord / zuid sloot. Het waterschap heeft aangegeven dat voor het plangebied 1.421m³ waterberging aangelegd moet worden (\pm 3.000m² bij een toegestane peilstijging van 50cm). Deze berging wordt gevonden in de nieuw te graven sloten tussen de landhuiskavels, de noord / zuid sloot en in het infiltratieriool en het bijbehorend wegcunet.

Op verzoek van het waterschap en in verband met het doorvoeren van kabels en leidingen naar de huispercelen is gekozen voor dammen in plaats van bruggen ter plaatse van de kruising van de inrit van de landhuiskavels met de noord / zuid sloot. De minimale waterdiepte van de nieuw te graven bergingsloten bedraagt meer dan 0,5m.

Afspraken

De benodigde berging van 1.421m³ zal in het plangebied worden aangelegd. Ter plaatse van de te handhaven schuur bij woning Burgermeester Lewestraat 33 zal door middel van het aanbrengen van damwand een schouwstrook van 5,00m breed worden gerealiseerd. De nieuw aan te leggen primaire watergang aan de zuidzijde van de Burgemeester Lewestraat zal ter plaatse van woning Korenweg nr. 1 door middel van een duiker rond 900 worden aangesloten op de bestaande primaire watergang langs de Korenweg. De vuilwater overstort aan de Korenweg tegenover Burgemeester Lewestraat 31 zal vervallen. Tijdens telefonisch overleg begin december 2003 is besloten om een helling van 1 : 20 te maken van de schouwstroken langs de sloten tussen de landhuiskavels. De minimale drooglegging van de schouwstroken dient 50 cm boven het polderpeil van 0,3m- NAP te zijn.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'ontwikkelingsplan' en vormt de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern Lewedorp. Het plan kent verschillende eindbestemmingen waaronder woondoeleinden, verkeers- en verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen. Een deel van de gronden heeft een uit te werken bestemming gekregen. De bouwvoorschriften stellen eisen aan de situering van de bouwwerken en het maximale bouwvolume (hoogte-, breedte-, en dieptematen).

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 "Lewedorp West-Kraaijertpolder" bestaat uit 1 kaartblad. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III).

Naast het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt het stedenbouwkundig ontwerp zoals dit voor de nieuwe uitbreidingswijk is gemaakt, nader uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de inrichting van het openbaar gebied, het beoogde architectonische beeld en de groeninrichting. Voorstellen zullen worden gedaan met betrekking tot het kleur- en materiaalgebruik, erfafscheidingen en dakvormen. Het beeldkwaliteitsplan wordt overigens, net als het bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad en zal bij de grondoverdracht van toepassing worden verklaard.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

I. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. 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 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. Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat,

wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 4)

Afwijkingen van in het plan voorschreven 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. De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing.

II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Uit te werken gronden (artikel 6)

De huidige Postweg, een strook aangrenzende grond in het te ontwikkelen gebied en twee locaties ten noorden van de Postweg zijn bestemd tot "Uit te werken gronden". Door deze bestemming op te nemen kan op een later tijdstip, wanneer er meer duidelijkheid is omtrent de herinrichting van de Postweg, besloten worden over de uiteindelijke inrichtingsvariant. Artikel 6 beschrijft al in grote mate hoe het onderhavige gebied zal worden uitgewerkt. In lid 2 is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. In lid 3 van het betreffende artikel is deze beschrijving geconcretiseerd in een aantal uitwerkingsregels. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig de procedureregels zoals vastgelegd in artikel 11 WRO. In het kader van het hierbij te volgen subsidietraject ten behoeve van de herinrichting zal er sprake zijn van een open planproces. Omdat op dit moment niet duidelijk is hoe het profiel van Postweg zal worden kan ook nog niet bepaald worden waar de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd van de woningen aan de Postweg. De nieuwe maatvoering zal in ieder geval passen binnen de huidige maatvoering. Waarschijnlijk zal de nieuwe maatvoering smaller zijn zodat ook de voorgevelrooilijn van de te bouwen woningen aan te Postweg kan opschuiven. Het proces om te komen tot een plan op basis waarvan vervolgens de uitwerking kan geschieden wordt spoedig opgestart. De bewoners zullen bij dit proces worden betrokken.

Voor gronden met een uit te werken bestemming geldt niet automatisch een bouwverbod of een bouwverbod van rechtswege. Om te voorkomen dat een bouwvergunning verleend moet worden, voordat het uitwerkingsplan onherroepelijk is, voorziet artikel 6 lid 5 in een voorlopig bouwverbod.

Woondoeleinden (artikel 7)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende woontypen worden met subbestemmingen onderscheiden: vrijstaand, twee aaneen, geschakelde, landhuis en aaneengesloten. Hieronder worden de typen woningen nader gekarakteriseerd (zie hiertoe ook figuur 9).

Wv: Vrijstaande woning. Dit woningtype is specifiek opgenomen voor de bestaande woningen aan de Korenweg en de Postweg.

Wv¹: Vrijstaande woningen (in de breedte georiënteerd) aan de Burg. Van Lewestraat.

Binnen deze subbestemming is ruimte voor een aangebouwd bijgebouw in het verlengde van de voorgevel (bv. werk-hobbyruimte). De garage wordt in de hoofdbebouwing opgenomen of op het achtererf gesitueerd. De ruimte tussen de woningen is minimaal 6 meter.

Wv²: Vrijstaande woningen, op een 'rechthoekige' kavel.

Ruimte voor een aangebouwd bijgebouw (garage) aan één zijde, minimaal 7 meter achter het verlengde van de voorgevel en gesitueerd op de perceelsgrens. De minimale afstand aan één zijde van de woning bedraagt 4 meter.

Wv³: Vrijstaande bestaande woning, op een ruime kavel. Deze woning ligt min of meer in dezelfde lijn als de landhuizen.

Wv⁴: Vrijstaande woningen met een dubbele oriëntatie waarbij zowel de voorgevel als de zijgevel van de woning in de voorgevellijn worden gesitueerd.

Wt: Twee aan een. Twee onder een kapwoningen die met het hoofdgebouw met elkaar zijn verbonden. Door de onbebouwde ruimte die tussen het aangebouwde bijgebouw (garage) en de zijdelingse perceelsgrens in acht te nemen ontstaat een open straatbeeld.

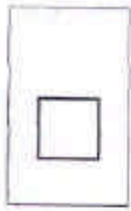
Wt¹: Twee aan een. Twee onder een kapwoningen die met het hoofdgebouw met elkaar zijn verbonden. Het aangebouwd bijgebouw (garage) wordt minimaal 6 meter achter het verlengde van de voorgevel gebouwd. De aangebouwde bijgebouwen kunnen tot op de perceelsgrens worden gerealiseerd waardoor er geschakelde bebouwing kan ontstaan.

Wg: Geschakelde woningen. Deze woningen zijn geschakeld doordat het aan één zijde van de woning aangebouwde bijgebouw (garage) op de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd en daardoor direct grenst aan de woning op het naastgelegen perceel. De garage ligt minimaal 5 meter van de voorgevelrooilijn.

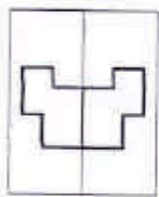
Wl: Landhuis. Het betreft hier grote kavels langs de Lewedijk waarbij een deel van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven en zal functioneren als beeldbepalend groen. Gelet op de grootte van het bouwperceel is de omvang van de woning gerelateerd aan een maximale volumemaat.

Wa: Aaneengesloten. Aaneengesloten woningbouw komt vooralsnog niet voor op het verkavelingsplan. Aan de Korenweg en in woonstraat A wordt deze bebouwing, indien de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven, mogelijk geacht.

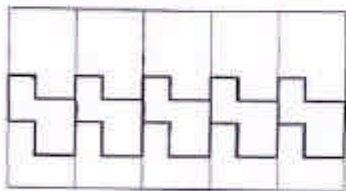
In de voorschriften is onder meer de toegestane hoogte van woningen en bijgebouwen, de minimale breedte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale diepte van de woning is afhankelijk van de diepte van het bouwperceel. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter. De plaats van de voorgevel is op de plankaart veelal vastgelegd door de opname van een voorgevellijn waarin de voor- en in voorkomende gevallen de zijgevel gebouwd dienen te worden. De bouwbepalingen bieden de ruimte voor aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.



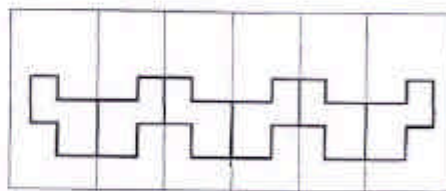
Vrijstaande woningen (Wv)



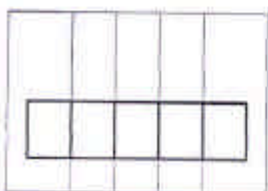
Twee aaneen (Wt)



Geschakelde woningen (Wg)



Geschakelde woningen (Wt')



Aaneengesloten woningen (Wa)

Figuur 9: Woningtypes

Vrijstellingbevoegdheid

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van een vrijstellingbevoegdheid op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. De vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeelte achter de voorgevellijn op te richten en af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbeepalingen in artikel 17, waar een specifieke regeling is opgenomen.

Woondoeleinden + Kantoren (artikel 8)

De schuur bij de bestaande boerderij op de hoek Burgemeester Lewestraat/Lewedijk kan worden benut voor de functie wonen en kantoor. Overigens dient deze schuur geheel in tact te blijven vanwege de waardevolle karakteristiek. In de schuur mogen maximaal twee woningen worden opgericht.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 9)

Het bestaande (opslag) bedrijf aan de Postweg is bestemd tot bedrijfsdoeleinden. Binnen deze bestemming kunnen zich bedrijven vestigen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" (opgenomen bij de voorschriften), of vergelijkbare andere bedrijven. De vestiging van een brandstoffenhandel behoort niet meer tot de mogelijkheden.

Het ligt in de bedoeling de locatie te saneren en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw met mogelijk een combinatie met een kantoorfunctie.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Het oprichten van bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 10)

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. De bouwbeepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Specifieke bouwbeepalingen 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 niet aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan getoetst (artikel 43 lid 1 sub c Woningwet). Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Groenvoorzieningen (artikel 11)

De openbare plantsoenen en speelvoorzieningen zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen". De gronden tussen de landhuizen zijn eveneens bestemd voor "Groenvoorzieningen". Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Binnen 5 meter van afwateringssloten is op grond van de Keur van het Waterschap bebouwing uitgesloten (schouwstroken).

Water(loop) (artikel 12)

Primaire watergangen en beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot "Water(loop)". Afwateringssloten hoeven niet expliciet van een waterbestemming te worden voorzien. Binnen de bestemming "Water(loop)" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan.

Waardevolle dijk (artikel 13)

De Lewedijk, een binnendijk die geen waterstaatkundige functie meer vervult, is bestemd als 'waardevolle dijk'. De waarden van deze dijk bestaat uit cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden. Deze dijk is mede bestemd voor verkeersdoeleinden.

Beeldbepalend groen (artikel 14)

Vanwege de landschappelijke aspecten zijn de gronden rondom de landhuizen deels bestemd tot beeldbepalend groen. Binnen deze bestemming is uitsluitend de aanplant van houtopstanden en/of houtgewassen inclusief beheer en onderhoud daarvan aan de orde. Het plaatsen van gebouwen is uitgesloten.

III. OVERIGE BEPALINGEN

Vrijstellingen (artikel 15)

In artikel 15 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van 'nutsgebouwtjes', het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Nadere eisen (artikel 16)

In artikel 16 is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de nokrichting en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbepalingen (artikel 17)

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 (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 18)

Artikel 18 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.

Faseringsregeling (artikel 19)

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 107 woningen mogelijk. Tot en met 2006 kunnen 69 woningen worden opgericht. Overschrijding van dit aantal is slechts mogelijk indien Gedeputeerde Staten daartegen geen bezwaar heeft. De overige woningen kunnen daarna worden opgericht.

Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders (artikel 20)

Burgemeester en wethouders zijn volgens lid 1 bevoegd de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" en "Woondoeleinden met de subbestemming Wv" te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Kantoren". Lid 2 biedt de mogelijkheid om het plan te wijzigen ten behoeve van aaneengesloten woningbouw. Op deze wijze kan flexibel worden ingesprongen op een zich veranderende woningmarkt. In lid 3 zijn enkele procedureregels opgenomen ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 21)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige 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.

Slotbepaling (artikel 22)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Lewedorp, gedeelte West-Kraaijerpolder".

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 Bro dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Bij de vaststelling van het plan zal een exploitatieopzet toegevoegd worden die de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan aantoont.

De herinrichting van de Postweg vraagt een enorme investering. De benodigde financiële middelen zullen deels uit de grondopbrengsten van de beoogde uitbreiding komen. Tevens wordt er een subsidietraject (Interreg) gestart en zijn gelden uit het ISV 1 fonds toegezegd. Het is daarom noodzakelijk te starten met de uitbreiding alvorens de gefaseerde herinrichting van de Postweg kan plaatsvinden. Gelijktijdig met de aanpak van de Postweg kunnen ook de herontwikkelingslocaties gerealiseerd worden. Mede om financieel-technische redenen is de gemeente dus genoodzaakt eerst met de uitbreiding te starten waarna in een later stadium de beoogde inbreiding en herstructurering tot stand kan komen.

7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende de periode van 14 december 2001 tot en met 17 januari 2002 op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze periode zijn 7 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Naast deze terinzagelegging is op 19 december een informatie- en inspraakgelegenheid georganiseerd.

Voor een overzicht van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar het inspraakrapport dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

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 subcommissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- ZLTO-raad Zeeland;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Regionale Brandweer Zeeland.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 2 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds puntsgewijs een samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciale Planologische Commissie

Brief van 20 maart 2002

Commentaar:

In zijn advies heeft de PPC de mate van hardheid van de gemaakte opmerkingen expliciet weergegeven. Hiertoe worden drie categorieën gehanteerd:

Categorie 1 wordt toegekend aan opmerkingen over planelementen/regelingen, welke als onaanvaardbaar worden beschouwd. Deze aspecten vereisen aanpassing van het plan.

Categorie 2 wordt toegekend aan opmerkingen, waarvan de mate van (on)aanvaardbaarheid op dat moment niet geheel duidelijk is. Een nadere motivering wordt vereist.

Categorie 3 wordt toegekend aan opmerkingen, aanbevelingen en suggesties ter bevordering van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen dienen als stimulerende aanbevelingen.

1. De herinrichting van de Postweg staat haaks op de in het kader van de categorisering van wegen aan de weg toegekende functie, namelijk een gebiedsontsluitingsweg. Een vlotte afwikkeling van het verkeer komt in het gedrang. Een 30-km/uur zone vraagt een forse ruimtereservering met betrekking tot afremmen (cat. 1). Bovendien zijn de gevolgen voor het openbaar vervoer niet bekend.
2. De toelichting maakt onvoldoende duidelijk dat de uitbreiding noodzakelijk is in relatie tot herstructurerings- en inbreidingslocaties (cat 1).
3. Door opname van 4 à 5 woning op de herstructureringslocatie aan de Postweg wordt het maximum aantal woningen overschreden. Herstructurering heeft op grond van provinciaal beleid voorrang boven uitbreiding. De uitbreidingslocatie dient derhalve zodanig te worden aangepast dat het totale aantal woningen in Lewedorp niet boven de 88 komt (cat.1)
4. Inspreker verzoekt om naast een fasering in aantallen ook een ruimtelijke fasering op te nemen (cat. 3).
5. Inspreker verzoekt om in de toelichting nader in te gaan op de uitgevoerde watertoets (cat.2).
6. Inspreker verzoekt om aan te geven of de Vogel en/of Habitatrichtlijn gevolgen heeft voor dit plan (cat.2).
7. De inpasbaarheid van de handel in motorbrandstoffen in een woonomgeving dient nader onderbouwd te worden (cat. 2).
8. In de economische uitvoerbaarheid dient te worden ingegaan op de woonuitbreiding, herontwikkelingslocaties en eventuele verkeerskundige aanpassingen ten gevolge van het overschrijden van de postweg (cat.1).
9. Inspreker wijst op de consequentie van de bestemming "bos" en geeft in overweging de bestemming "groenvoorziening" op te nemen en tot aanwijzing van een zogenaamde Bebouwde Kom Boswet om over te gaan (cat 3).
10. In de toelichting is niet ingegaan op de PKB Vijfde Nota ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan moet aannemelijk worden gemaakt dat de voorgenomen ontwikkeling past in de op grond van de vijfde nota te maken visies en plannen.

Reactie:

1. In 2001 en 2002 heeft er ten aanzien van de Postweg uitgebreid ambtelijk overleg plaatsgevonden. Uiteindelijk is bij het bestuurlijk overleg op 7 mei 2003 tussen de verantwoordelijke bewindslieden afgesproken dat het gedeelte Postweg (tussen de dijken)
-

verblijfsgebied wordt waar een 30 km/uur regime geldt. In het geval dat voor de Postweg een snelheid van 50 km/uur zou worden gehanteerd, dan zou het hele bestemmingsplan (economisch) onuitvoerbaar worden. De geluidscontour behorend bij deze snelheid zou namelijk verhinderen dat de woningen aan de Postweg, maar ook enkele woningen daarachter, niet zouden kunnen worden opgericht. Hiermee zou dan de gehele planopzet komen te vervallen, omdat de Postweg dan een scheidslijn zou blijven in plaats van nu een verbindende factor. De Postweg krijgt een twee-ledig karakter. Hoewel de weg de functie behoud van gebiedsontsluitingsweg zal deze worden ingericht op wijkniveau (30 km/uur zone). Dit vergt de nodige inspanningen. Het plan voorziet in een ruimtereservering buiten de dijken ten behoeve van het afremmen van 80 naar 30 km/uur. Nader zal worden gezien of en hoe er buiten de dijken voorzieningen moeten worden getroffen. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat de betreffende gronden als "uit te werken gronden" zijn opgenomen. In een open planproces (in het kader van de interreg-subsidie) zal tot een herinrichtingsvoorstel worden gekomen.

2. In 2002 zijn er reeds 4 huizen opgeleverd aan de Sloestraat in de kern Lewedorp. Deze locatie betrof een herstructureringslocatie. Tevens zijn er nabij het bejaardencentrum als inbreidingslocatie in 2002/2003 30 woningen opgeleverd. Het onderhavige plan kent twee inbreidingslocaties en een herstructureringslocatie. Deze locaties zijn allen gelegen ten noorden van de Postweg. De inbreidingslocaties vallen binnen de bestemming "uit te werken gronden". Ten behoeve van de herstructureringslocatie is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente is er van overtuigd dat binnen enkele jaren van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt zal gaan worden. Met de benutting van de hiervoor genoemde locaties zijn de mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties voor Lewedorp benut. In vervolg op het WOV-convenant heeft de gemeente besloten de extra woningbouw te concentreren in 's-Heerenhoek en Lewedorp. Voor Lewedorp is dit vervolgens in 1998 uitgewerkt in de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Met de genoemde herstructurerings- en inbreidingslocaties kan niet worden voldaan aan het gestelde woningbouwprogramma voor Lewedorp.
3. Ten aanzien van deze herstructureringslocatie wordt inmiddels een ander programma voorgestaan. Gezien de wensen en mogelijkheden die zowel de eigenaar van de gronden als de locatie zelf (saneringsopgave) met zich meebrengen is de wijzigingsbevoegdheid zodanig aangepast dat er maximaal 22 woningen kunnen worden opgericht. In het totale plangebied kunnen uiteindelijk 107 woningen worden opgericht. In de faseringsregeling is opgenomen dat er tot en met 2006 69 woningen kunnen worden opgericht. De overige woningen kunnen daarna worden opgericht. Zie hiertoe ook paragraaf 2.3 van de toelichting. Daarnaast acht de gemeente het uiterst ongewenst om, zoals inspreker voorstelt, eventueel enkele woningen uit de uitbreidingslocatie te schrappen. Het totaal concept komt hiermee onder zeer zware druk te staan. Denk hierbij aan de inpasbaarheid van de woningbouw binnen de bestaande hoofdstructuurlijnen (o.a. infrastructuur) die in het landschap en het dorp aanwezig zijn. Deze structuur is een gegeven waaromheen (waarbinnen) het plan is ontwikkeld. Er zal sprake zijn van een vanzelfsprekende afbakening van de uitbreiding die een logisch geheel vormt met het bestaande dorp. Het gaat daarbij dan met name om de ligging tussen de voor het dorp zo belangrijke begrenzingen aan de oost en westzijde in de vorm van dijken enerzijds, en anderzijds de Lewestraat die als conti-

nue structuurlijn tussen de dijken loopt en oud en nieuw in dit stedenbouwkundige plan soepel aaneensmeedt. De uitbreiding zal een stedenbouwkundig geheel vormen met de aanwezige bebouwing. De locatie genereert in feite haar eigen maximale woningbouwprogramma. Een gevolg van snijden in het aantal in de uitbreidingslocatie betekent dat kavels zullen vergroten. Het is immers niet voorstelbaar dat er een smalle strook grond langs de Burgemeester Lewestraat voor agrarisch gebruik kan blijven worden aangewend. De gemeente acht dit zeer onwenselijk in het kader van het intensieve ruimtegebruik. Ook is een dergelijke ingreep in strijd met de door minister van VROM voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de brief van de minister aan de kamer van 24 november 2003. De minister is voorstander van decentralisatie. Hieronder verstaat de minister onder meer dat ruimtelijke vraagstukken op het juiste lokale niveau worden opgelost. Ook in het kader van de deregulering, eveneens voorgestaan door minister Dekker (en ook de gehele regering), past het niet om vanuit provinciaal niveau op een dergelijke wijze in het plan te snijden. Een effectieve ruimtelijke sturing en besluitvorming worden hiermee immers niet bereikt. De door inspreker voorgestelde ingreep wordt eveneens niet begrepen in het kader van het nationale achterblijven van de woningbouwproductie. Met nadruk wordt er nogmaals op gewezen dat door deze extra woningen er geen afbreuk wordt gedaan aan bijzondere landschappelijke waarden, natuur, ecologie etc. Er zou slechts niet meer effectief te gebruiken agrarisch land overblijven, dan wel zal er vergroting van de kavels plaats vinden. Overigens begrijpt de gemeente uit recente uitlatingen van het provinciale bestuur dat zij, net als minister van VROM, er voorstander van is om aan gemeenten meer ruimte te geven ten aanzien van woningbouw.

4. De gemeente is van mening dat de fasering zoals deze is opgenomen in artikel 19 voldoet aan de doelstellingen van een fasering. Overigens wordt er door de wijzigingsbepaling en de bestemming "Uit te werken gronden" ook een bepaalde mate van ruimtelijke fasering bereikt. Het zal immers nog enige tijd duren voordat er op deze locaties daadwerkelijk gebouwd kan gaan worden. Binnen de fasering wordt er met de herstructureringslocatie (22 woningen) en de woningen die kunnen worden opgericht binnen de "Uit te werken gronden" (17 stuks) zodanig rekening gehouden, dat deze op enig moment binnen de planperiode kunnen worden opgericht.
5. Het aspect water heeft gedurende het planproces een belangrijke rol gespeeld. Dit is nader verwoord in watertoets die is opgenomen in de toelichting.
6. Door het bureau Arcadis is er een Natuurtoets uitgevoerd. Voor de resultaten van deze toets en de gevolgen daarvan wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van de toelichting. Opgemerkt wordt nog dat ten aanzien van twee soorten vleermuizen te zijner tijd (voordat de relevante bouwwerken worden gesloopt waarin de vleesmuizen mogelijk voorkomen) nader onderzoek plaats zal vinden.
7. De betreffende locatie heeft een algemene bedrijfsbestemming gekregen. Er kunnen zich bedrijven vestigen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten", of vergelijkbare andere bedrijven. De vestiging van een brandstoffenhandel behoort dan ook niet meer tot de mogelijkheden.

8. De exploitatieopzet waaruit de economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt, zal als vertrouwelijke bijlage bij de aanbidding van het bestemmingsplan ter goedkeuring worden gevoegd.
9. De bestemming "Bos" is gewijzigd in de bestemming "Beeldbepalend groen". De bestemming "Groenvoorziening" is niet gehanteerd, omdat deze bestemming een openbaar karakter heeft. De gronden betreffen privé-eigendom.
10. De toelichting is hiertoe aangepast

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Postbus 114

4460 AC GOES

Brief van 6 februari 2002

Commentaar/Reactie:

In de brief wordt op diverse aspecten ingegaan. Nadien heeft er echter veelvuldig overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit heeft geresulteerd in een gedetailleerde uitwerking van het plan met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten. Verdere beantwoording van de brief van 6 februari 2002 kan dan ook achterwege blijven.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Postbus 5048

4330 KA MIDDELBURG

Brief van 8 januari 2002

Commentaar:

Het bestemmingsplan geeft voor inspreker geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

ZLTO

Postbus 46

4460 BA GOES

Brief van 17 januari 2002

Commentaar:

In het plan is onvoldoende rekening gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in de directe omgeving. In paragraaf 4.4 wordt te snel geconcludeerd dat er geen bufferzone nodig is. Evenwel brengt het plan beperkingen met zich mee voor zowel de omliggende landbouwpercelen als het in paragraaf 4.4. bedoelde landbouwbedrijf.

Reactie:

In het onderhavige plan hoeft niet ook een bufferzone te worden opgenomen zoals inspreker voorstelt. In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is het provinciale bufferbeleid reeds verwoord. Door het onderhavige bestemmingsplan worden bestaande bedrijven niet

direct belemmerd. De tekst van paragraaf 4.4 is in zoverre gewijzigd, dat bij nameting is gebleken dat het bedoelde landbouwbedrijf niet binnen de 100 meter bufferzone ligt. De dichtstbijzijnde op te richten woning is gelegen binnen de uit te werken bestemming. Aannemelijk is dat de voorgevel van deze woning(en) de rooilijnen van de bestaande woningen aan de Burgemeester Vermetstraat en de Kraaijertsedijk zal volgen. Hiermee komt deze woning net buiten de 100 meter bufferzone. Overigens zijn er enkele bestaande woningen die dicht bij het landbouwbedrijf zijn gelegen dan de mogelijk op te richten woning(en).

Regionale Brandweer zeeland

Postbus 8016

4330 EA MIDDELBURG

Brief van 19 april 2002

Commentaar:

Inspreker geeft aan dat de woningen tot op 40 meter (vanaf de hoofdtoegang) bereikbaar zijn voor voertuigen van de brandweer. Tevens wijst inspreker er op dat voldoende bluswaterwinplaatsen (primaire en secundaire) aanwezig moeten zijn.

Reactie:

De gemeente zal er voor zorg dragen dat er voldaan wordt aan de opmerkingen.

7.3 Wijzigingen ten gevolge van inspraak en vooroverleg

Zoals als uit de reacties op het commentaar is gebleken, is het voorontwerp op diverse aspecten aangepast.

Herinrichting van de Postweg

Ten behoeve van de herinrichting van de Postweg wordt er in samenspraak met de provincie een procedure opgestart om in aanmerking te komen voor een Interreg-subsidie. Hiertoe dient er een zogenaamd open-planproces te worden doorlopen. Het inrichtingsvoorstel zoals dat was verwoord in het voorontwerp is dan ook van de baan. Als gevolg hiervan is het nu nog niet mogelijk de voorgevelrooilijn te bepalen van woningen die direct aan deze weg worden gesitueerd. De locatie van deze woningen en de gehele Postweg zijn dan ook bestemd tot "Uit te werken gronden". Het plangebied is in zoverre uitgebreid, dat er mogelijk ook voorzieningen kunnen worden getroffen buiten de dijken ten behoeve van het afremmen van verkeer van 80 naar 30 km/uur.

Brandstoffenhandel

De bestemming van deze locatie is veranderd in een algemene bedrijfsbestemming, zodanig dat er zich categorie 1 en 2 bedrijven kunnen vestigen. Dit doet recht aan het huidige gebruik ten behoeve van opslag. Deze bedrijvigheid verhoudt zich goed tot de omliggende woningen. De wijzigingsbevoegdheid is gehandhaafd. Na een planwijziging ex. 11 WRO kunnen er maximaal 22 woningen worden opgericht. Deze woningen zullen overigens niet eerder worden opgericht dan nadat de bodem is gesaneerd.

Woningen aan plein

De in het voorontwerp geplande woningen op de hoek Postweg/Scheldestraat zijn als zodanig niet meer opgenomen. Ook deze locatie is binnen de bestemming "Uit te werken gronden" gebracht, omdat de gemeente geen claim wil leggen op het nog op te starten proces met betrekking tot de herinrichting van de Postweg.

Bosbestemming

De bestemming "Bos" is vervangen door de bestemming "Beeldbepalend groen". Zie hiertoe ook de reactie op het commentaar van de PPC. Tevens zijn de gronden met deze bestemming iets verkleind.

Verkaveling

De waterloop in de zuid-westhoek is iets verkleind. Civiël-technische redenen waren hiertoe de oorzaak.

Woondoeleinden

Binnen de bestemming woondoeleinden zijn enkele veranderingen doorgevoerd waardoor meer flexibiliteit wordt verkregen teneinde beter op de wensen van de toekomstige bewoners te kunnen insprijgen. Zo is de bestemming voor diverse percelen aangepast zodat er een of meer typen huizen kunnen worden opgericht. Hiermee wordt ook voor starters een betere mogelijk gecreëerd om zich te kunnen vestigen in het plangebied.

Bufferzone

Paragraaf 4.4 van de toelichting is aangepast. Zie hiertoe ook de reactie op het commentaar van de ZLTO.

27 januari 2004