

PLAN & OMGEVING



GEMEENTE BORSELE

Bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte
Lewedijk 29-31, 2022'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van

, voorzitter

, griffier

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022'
IMRO-nummer	NL.IMRO.0654.BPNDLD29312022-0002
projectnummer	BS 4007
status	Definitief
Ontwerp	24 augustus 2021
Vastgesteld	13 januari 2022



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022'

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Toetsing beleidskaders	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	17
4.3	Water	18
4.4	Ecologie / flora en fauna	21
4.5	Milieuhinder	23
4.6	Geluidhinder	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Externe veiligheid	26
5	JURIDISCHE ASPECTEN	28
5.1	Algemene opzet	28
5.2	Verbeelding	28
5.3	Regels	29
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	29
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	31
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke toetsing	33
6.2.1	Procedure	33
6.2.2	Overleg	33

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Advies RUD Zeeland;

Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

1. INLEIDING

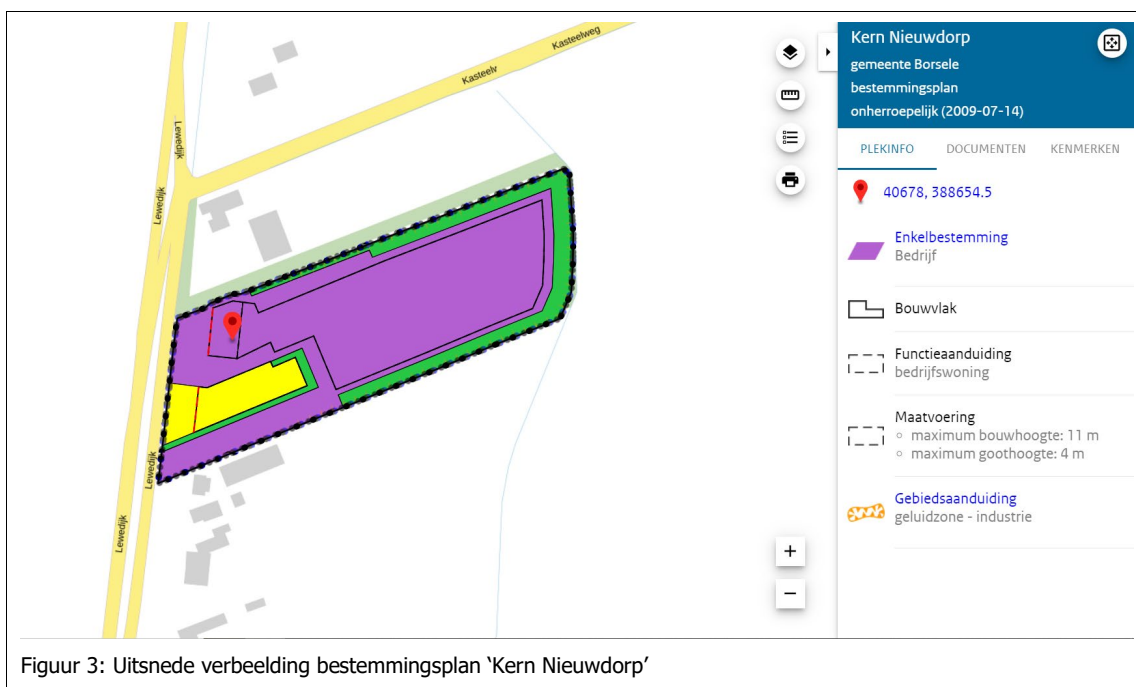
1.1 Aanleiding

Aan de Lewedijk 29 en 31 zijn twee bedrijfswoningen gelegen. De bedrijfswoningen worden niet meer als bedrijfswoning gebruikt. De eigenaren van de bedrijfswoningen beogen de woningen te gebruiken voor het regulier wonen.

Voor de ligging van de planlocatie wordt verwezen naar figuur 1 en 2.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp' van de gemeente Borsele (onherroepelijk d.d. 14 juli 2009).



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp'

De betreffende gronden kennen de bestemming 'Bedrijf'. Voorts kennen de gronden de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. De ter plaatse aanwezige woningen hebben een functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

De functiewijziging van de bedrijfswoningen naar regulier wonen, is niet passend binnen de bestemming 'Bedrijf'. In het bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen dan wel een andere flexibiliteitsmogelijkheid die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Borsele aangegeven dat

de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg worden tot slot in hoofdstuk 6 behandeld.



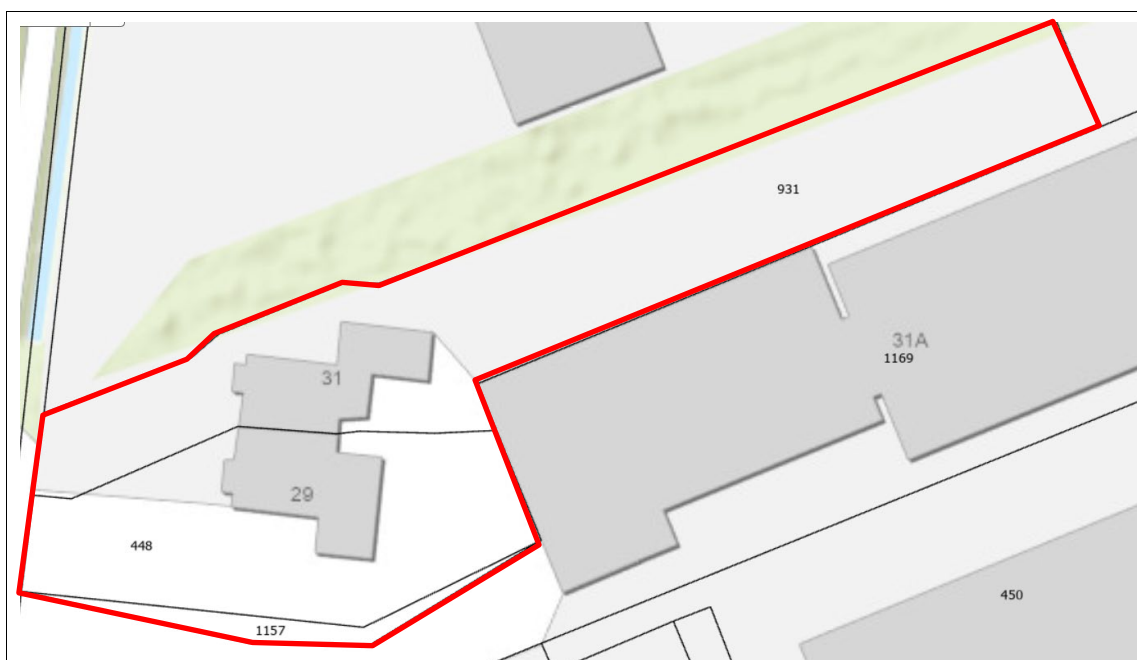
2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lewedijk 29-31 te Nieuwdorp. Nieuwdorp ontstond in een hoek van de West-Kraaijertpolder omstreeks 1642. De oude dorpskern van Nieuwdorp (Ring en Citadel) diende als nederzetting voor de ontginners van de West-Kraaijertpolder. De eerste woningen van het Nieuwe dorp werden halverwege de 17e eeuw aan een groot dorpsplein gesitueerd. Hoewel in voorkomen gelijk, wijkt Nieuwdorp af van de 'echte' ringdorpen, waarbij de (woon)bebouwing rond een kerk werd opgericht. Dit oudste deel van het dorp ligt in de bocht van de buitendijk van de West-Kraaijertpolder, ten westen van de lijn Coudorp-Lewedijk. De latere ontwikkeling van Nieuwdorp heeft met name ten oosten van deze lijn plaatsgevonden. Het historische hart van Nieuwdorp ligt daardoor enigszins aan de buitenzijde van het bebouwde gebied en niet, zoals in veel andere kernen, centraal in het dorp.

Nieuwdorp kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. In Nieuwdorp wordt overwegend gewoond in een rustig, landelijk en dorps milieu. Aan de zuidrand van het dorp is een relatief groot museum (Bevrijdingsmuseum Zeeland) gelegen, alsmede een tweetal uienverwerkende bedrijven. Naast andere bedrijvigheid in Nieuwdorp is aan de Lewedijk 31A een aannemersbedrijf gevestigd.



Figuur 5: Aanduiding percelen

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Lewedijk aan de westzijde en het agrarische gebied van de gemeente Borsele aan de noordzijde. Aan de oostzijde zijn bedrijfsloodsen gelegen en aan de zuidzijde is het woonperceel van Lewedijk 27 gelegen.

Huidige inrichting plangebied

Het plangebied is bekend gemeente Borsele, sectie H, nummers 1157, groot 70 m², 448, groot 720 m² en 931, groot 1235 m². Binnen het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig met aangebouwde bijgebouwen. De bedrijfswoningen bestaan uit één laag met een kap die evenwijdig is gelegen aan de Lewedijk.

2.2 Beoogde situatie

Woningen

Het ligt in de bedoeling de voormalige bedrijfswoningen te wijzigen naar reguliere woningen. Aan de achterzijde van de woningen, ingeklemd tussen de achtertuin en de voorgevel van de aanwezige loods, is een terreintje gelegen dat momenteel in gebruik is bij het aannemersbedrijf. Dit terreintje zal onderdeel gaan uitmaken van de achtertuinen bij de woningen. In dit gedeelte van de nieuwe achtertuinen is bebouwing uitgesloten. Aan de achterzijde van de achtertuin van de woning met nummer 29, heeft de eigenaar van de woning met nummer 31 een recht van overpad verkregen van circa 3 meter, zodat hierdoor een achterom mogelijk is. Daarnaast is aan de noordzijde van de woning met nummer 31 een oprit gerealiseerd die toegang geeft tot de achterzijde van het perceel. Met het omzetten van de twee bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen, is de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning bij het bedrijf, gevestigd aan Lewedijk 31A, uitgesloten.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen zijn te bereiken via de Lewedijk. De Lewedijk takt in noordelijke richting aan op de Postweg, de Langeweg en ter hoogte van Arnemuiden takt deze aan op de Rijksweg A58. De verkeersaantrekkende werking zal bij de beoogde woningen niet anders zijn ten opzichte van de bedrijfswoningen.

Parkeren

Het uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is dat voor een nieuwe ontwikkeling het aantal autoparkeerplaatsen wordt vastgesteld dat:

- op eigen terrein moet worden gerealiseerd en/of;
- kan worden toegerekend aan het openbaar gebied grenzend aan het initiatief.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de handreiking 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) van december 2018 van het CROW. Op basis van deze parkeernormen dient per woning minimaal voldaan te worden aan een parkeernorm van 1,8 per woning. Voor de onderhavige ontwikkeling dienen derhalve $(2 \times 1,8) = 3,6$ (afgerond 4) parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor de woning Lewedijk 29 zullen deze parkeerplaatsen gevonden aan de zuidzijde van de woning. Voor woning aan de Lewedijk 31 zullen deze parkeerplaatsen, via de oprit aan de noordzijde van het perceel, aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd. In figuur 6 is de situatie van de oprit bij Lewedijk 31 opgenomen.



3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;

het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Punt 1, het vergroten van de concurrentie positie, ziet met name op het belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhorend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd. De onderhavige ontwikkeling is in het voormelde kader, zulks vanwege de kleine omvang (schaal) in dezen niet van belang.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder luidt als volgt:

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover hier van belang:

(...)

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

(...)

Kort gezegd is het de bedoeling dat bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Dat kan bijvoorbeeld doordat die activiteit in of bij een kwetsbaar gebied is gepland.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.(beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de beoogde ontwikkeling van het wijzigen van 2 bedrijfswoningen naar 2 reguliere woningen zal een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zal bij het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen in de bijlagen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 (hierna ook: OPZ 2018) geeft de provinciale visie op Zeeland waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijk basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4.). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en agenda's.

Wonen

De provincie stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. Er moet gestreefd worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig.

De woningvoorraad van Zeeland is vergeleken met andere provincies ouder en van mindere kwaliteit. De bevolkingsomvang blijft voorlopig stabiel. De jaarlijkse vraag naar extra woningen neemt af en zal over 10 jaar zelfs geheel wegvallen. Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe.

Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie.

Wel blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes. De totale woningmarktafspraken in de regio bieden hiervoor het kader.

De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing is het nodig dat van de actuele provinciale prognose gebruik wordt gemaakt, dat de harde plancapaciteit in beeld wordt gebracht, dat er heldere afspraken zijn over de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de ladderruimte en hoe wordt gemonitord.

De regionale woningmarktafspraken worden door de gemeenten binnen een woningmarktregio gemaakt in afstemming met woningcorporaties, burgers, ontwikkelaars en werkgevers. De provincie stelt uiteindelijk de regionale woningmarktafspraken vast wanneer het geschikt is als onderbouwing van de ladder. Op basis van nieuwe ontwikkelingen en informatie kunnen de regionale woningmarktafspraken herijkt worden.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

De beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Lewedijk. Deze dijk maakt deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) en is in het OPZ 2018 opgenomen als 'bestaande natuur' (kaart 13). Voor de opgenomen natuurgebieden geldt een afwegingszone zoals deze is gereguleerd in artikel 2.27 Omgevingsplan Zeeland 2018.

Artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden

- 1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.*
- 2. In een bestemmingsplan waarin een bevoegdheid tot afwijking van de regels door middel van een omgevingsvergunning wordt opgenomen, voor de in het eerste lid bedoelde gronden, wordt de regel gesteld dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien geen onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied plaatsvindt.*

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019-2023

In de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder meer om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt gesignaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Deze ontwikkelingen zijn ook opgenomen in de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023. Deze regionale woonvisie is in het najaar van 2019 door alle Bevelandse gemeenten vastgesteld.

Regionale Woningmarktafspraken, de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025'

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (februari 2016). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen.

De beoogde ontwikkeling ziet op het omzetten van de bestemming van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoning. Deze omzetting is niet van invloed op de bestaande woningvoorraad (er is geen sprake van toevoeging van woningen) en heeft dus geen invloed op de afgesproken te realiseren nieuwe woningaantallen, conform overeengekomen regionale woningmarktafspraken, zoals deze zijn opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (versie februari 2016). De bestaande bedrijfswoningen zijn onderdeel van de bestaande woningvoorraad en aangemerkt als reguliere woningen, waarbij het niet uitmaakt of een woning dienstdoet ter ondersteuning van een bedrijfsvoering of niet.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Borsele (2015-2020)

De structuurvisie 2015-2020 actualiseert de bestaande structuurvisie van de gemeente Borsele uit 2009. De beleidslijnen die in de structuurvisie uit 2009 zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en op hun merites beoordeeld. Het bestaande beleid is herijkt, geactualiseerd en nieuw beleid is meegenomen.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

1. Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele;
2. Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaalmaatschappelijke component;
3. Streven naar een duurzame aanpak.

Per dorp is in de structuurvisie een dorpsprofiel opgesteld. Het dorpsprofiel gaat in op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting. In de onderstaande alinea's worden in het kort de kwaliteiten en ambities van Nieuwdorp beschreven.

Kwaliteiten Nieuwdorp

De Citadel en de ring zijn cultuurhistorische elementen, terwijl Coudorp, Havenweg en Hertenweg als hoofddraggers van de kern kunnen worden gezien. Aan de west- en zuidzijde van de kern liggen groene uitloopgebieden. Er is veel aandacht voor leefbaarheid ten opzichte van aangrenzende industrie.

Ambitie Nieuwdorp

Het dorpshart ligt bij het Oranjeplein. De ontwikkeling en instandhouding van kleinschalige detailhandel, weekmarkt en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het hart. Wat betreft ontwikkeling ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren waarbij met name aan de oostzijde het bestemmingsplan Lancaster voorziet in ruimte voor nieuwbouw, alsmede de nabij gelegen Citadel (inbreiding). Voor herstructurering komen de woningen aan de Prinses Margrietstraat van R&B Wonen (thans Beveland Wonen) in aanmerking. De mogelijke ontwikkeling van een brede school biedt kansen voor herontwikkeling in het westelijk deel van het dorp. Het dagrecreatief aanbod wordt versterkt door de uitbreiding van het Bevrijdingsmuseum met een bevrijdingspark en andere extensieve dagrecreatieve voorzieningen.

Woonvisie 2015-2019 'Groei in Kwaliteit'

De Borselse WOONvisie 2015 - 2019 schetst de koers die de gemeente vier jaar wil volgen. Deze is opgesteld om het prettig wonen in de gemeente te bevorderen en om samenwerking met interne en externe partijen op een goede manier op te pakken.

Het is een sterke, concrete en heldere visie die drie functies heeft, namelijk:

- ondersteuning en sturing bieden bij samenwerking;
- relaties leggen met relevante beleidsterreinen;
- praktische basis bieden voor beleidsuitvoering.

De WOONambities zijn als volgt:

- Woningen die kwalitatief goed aansluiten bij de behoefte van onze inwoners;
- Passende bouwplannen die inspelen op de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en op de kwaliteitswensen van de consument;
- Behouden en versterken van historische, culturele en landschappelijke kwaliteiten;

- Een gezamenlijke koers met (markt)partijen om de aantrekkelijke en veilige woon- en leefomgeving te behouden en versterken.

De gemeente Borsele heeft drie soorten woonmilieus, namelijk centrumdorps, dorps en landelijk. Onder het woonmilieu centrumdorps vallen 's-Gravenpolder, Heinkenszand en Ovezande.

Uit de woningmarktverkenning (Stec Groep B.V., november 2012) blijkt dat Borsele meer dan voldoende woningen heeft in het landelijk woonmilieu. Er is wel behoefte aan woningen in een centrumdorps woonmilieu (met name in Heinkenszand en 's-Gravenpolder) en in mindere mate naar woningen in een dorps woonmilieu. Er wordt in eerste instantie gestreefd naar een concentratie van woningbouw in de dorpen met een centrumdorps woonmilieu en dorps woonmilieu, als dit past in de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkelingen. Dit is niet alleen nodig om in te spelen op de behoefte naar bepaalde woonmilieus, maar ook om draagvlak te houden voor voorzieningen en ter bescherming van het karakteristieke landelijke gebied.

3.5 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. De beoogde ontwikkeling voorziet echter niet in de realisatie van een stedelijke ontwikkeling aangezien de ontwikkeling ziet op wijziging van twee bestaande bedrijfswoningen naar de functie regulier wonen. De ontwikkeling is niet substantieel genoeg om als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Een afweging op basis van de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

De ontwikkeling is binnen 100 meter van bestaande natuur gelegen. Het betreft de Lewedijk. Gelet op artikel 2.27 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 zal in paragraaf 4.4 hierop in worden gegaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling ook past in het overige provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid, waarbij door de beoogde ontwikkeling onder meer herbestemming van bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Borsele mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De beoogde ontwikkeling ziet op de functiewijziging van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dat in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

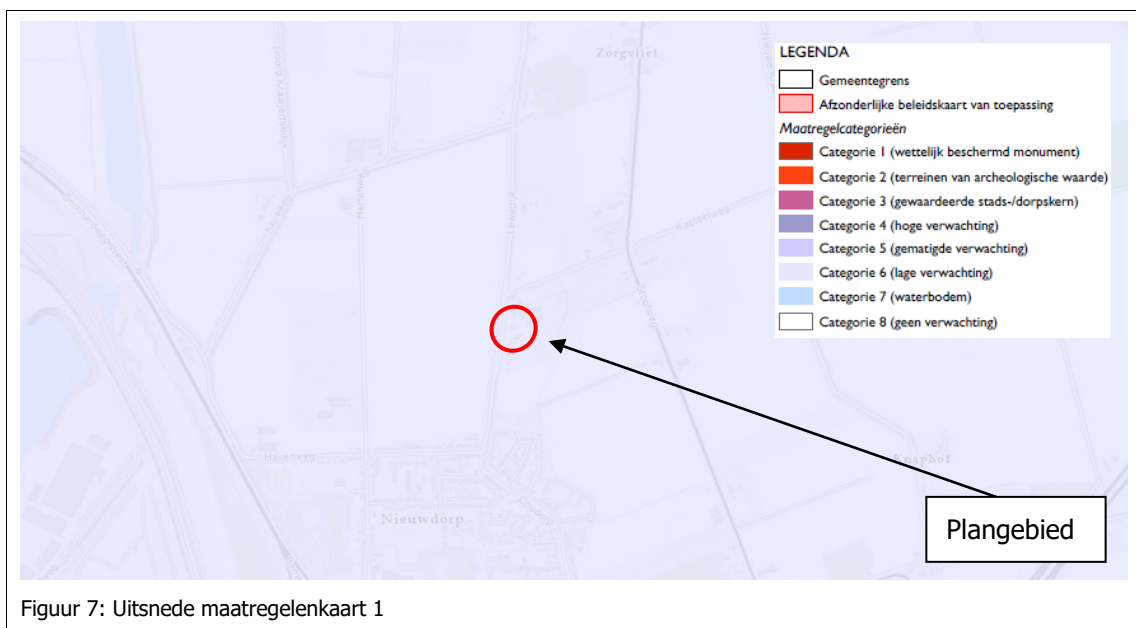
De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De gemeente Borsele heeft op 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologiebeleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie, maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8) .

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 7) is het plangebied aangemerkt met een lage verwachting dan wel categorie 6. Gelet op de evaluatie van het archeologische beleid wordt voor categorie 6 in overweging gegeven deze gronden vrij te stellen van archeologisch onderzoek.



De beoogde ontwikkeling ziet op een functiewijzigingen waarvoor geen bodemroerende activiteiten benodigd zijn. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied komen geen monumenten voor. Er vinden geen wijzigingen in het plangebied plaats anders dan een functiewijziging

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende 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, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

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 onder meer 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.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Schelde voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik.

Omgevingsplan Zeeland 2018

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor landbouw, natuur en alle inwoners en toeristen van groot belang. Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de natuurwaarden, recreatiemogelijkheden en schelpdiervisserij.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat beleid voor grondwater, waterbodems, afvalwaterketen, zwemwater en oppervlaktewater en waterveiligheid (meerlaagse veiligheid). Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd.

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP5, Borsele 2019-2023

Het vijfde GRP (september 2019) heeft als doelstelling het verder klimaatbestendig maken en het intensiveren van de samenwerking binnen de afvalwaterketen. In Zeeland wordt door Samenwerking Afvalwaterketen Zeeland (SAZ+) aan dit doel gewerkt. De SAZ+ heeft in 2018 de Visie Waterketen Zeeland (2018) opgesteld. Het GRP sluit aan op deze visie, op het eerdere Zeeuws Plan Afvalwaterketen (ZPA) en op het regeringsbeleid.

Het hoofddoel van het GRP5 is uitgewerkt in twee doelen:

Doel 1: doelmatige inzameling en transport van afvalwater en voorkomen van overlast en (water)schade.

Doel 2: schoon oppervlaktewater, grondwater en een schone waterbodem.

Stedelijk waterplan Borsele 2016-2022 (Samen met water)

Het stedelijk waterplan is op 6 juni 2016 vastgesteld. Hierin worden de onderwerpen uit het gemeentelijke rioleringsplan verder uitgewerkt. In het waterplan staan normen genoemd ten aanzien van de waterkwantiteit, waterkwaliteit, water en ruimtelijke ordening, grondwater in bebouwd gebied, afvalwater en afkoppelen regenwater, beheer en onderhoud water in bebouwd gebied, relatie stedelijk waterplan en plannen in het buitengebied.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld: Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets zal overleg gevoerd worden tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan biedt geen ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Het gaat om een functiewijziging.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het verhard oppervlak zal niet toenemen.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen

	in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor rinkelwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten het bestaande riool. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn in het plangebied geen waterlopen aanwezig.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er bevinden zich in het plangebied geen waterlopen.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterwegen in het plangebied aanwezig. De wegen in het plangebied betreffen geen waterschapswegen.

4.4 Ecologie / flora en fauna

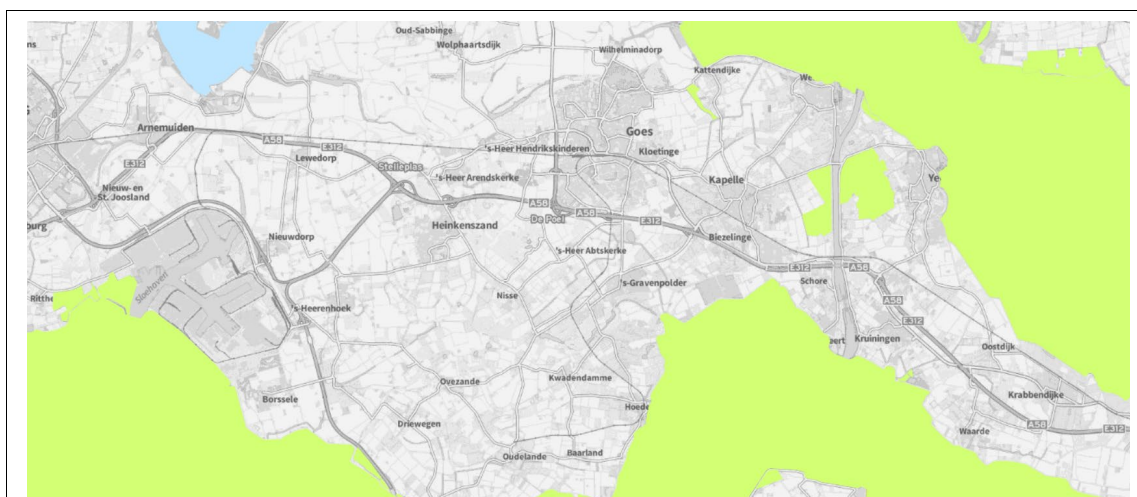
Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke

planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

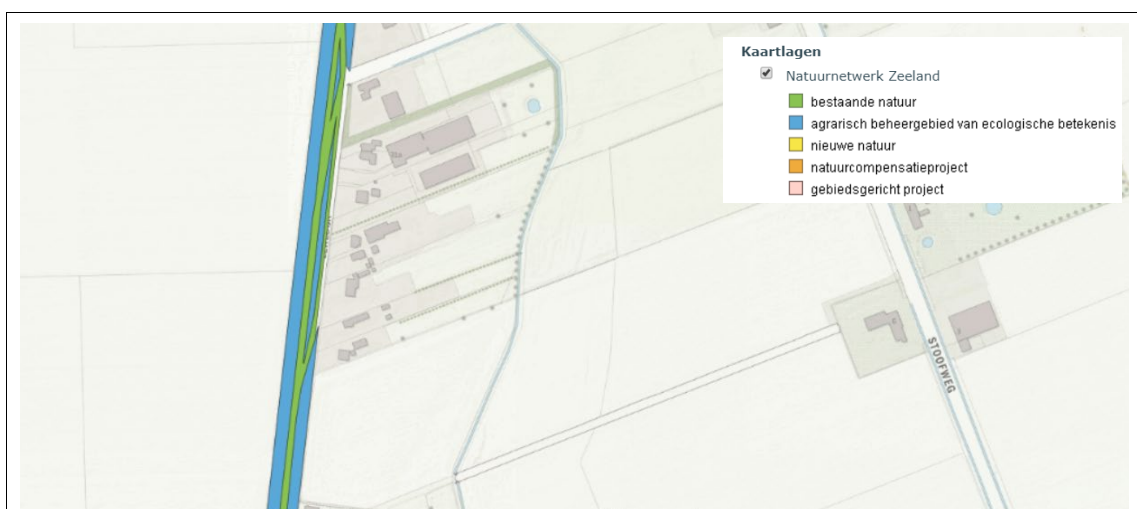
Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van meer dan 8000 meter. Het plangebied is gelegen op circa 550 meter afstand van een natuurgebied in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. In figuren 8 en 9 zijn de natuurgebieden weergegeven.

De soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

De planlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie aan de Lewedijk te Nieuwddorp. Rondom de planlocatie is woonbebouwing en bedrijfsbebouwing aanwezig. Op de percelen zullen geen verder bouwactiviteiten plaatsvinden.



Figuur 8: Natura 2000



Figuur 9: Natuurnetwerk Zeeland

Afwegingszone natuurgebieden

Daarnaast geldt artikel 2.27 'Afwegingszone natuurgebieden' opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is op minder dan 100 meter vanaf een bestaand natuurgebied gelegen. Het gaat hier echter om een binnendijk die uitgezonderd is in artikel 2.27. Daarnaast ziet de beoogde ontwikkeling op het wijzigen van de functie bedrijfswoning naar reguliere woning. Dit heeft geen invloed op de bestaande natuur in de directe omgeving. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Stikstofdepositie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder de Westerschelde.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functie wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning, die niet zal resulteren in een (significante) verkeerstoename. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling, aan de Lewedijk 31A, zijn de navolgende bedrijfsfuncties aanwezig:

- in de voorste loods (zwart dak met afmeting 20 m x 32 m): caravanstalling;

- in de 2^e loods met een oppervlak van 900 m²:
 - voorste helft: aannemersbedrijf (450 m²), waarbij de werkzaamheden binnen met gesloten deuren plaatsvindt;
 - achterste gedeelte: opslag en verhuur hoogwerkers (450 m²);
- vrijstaande loods (zuidzijde perceel): bestaat uit 7 units met een totale oppervlakte van 735 m² en wordt verhuurd voor opslagdoeleinden.

De vrijstaande loods wordt gebruikt als opslaggebouw. Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter (VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009). De afstand tussen de vrijstaande loods en het bestemmingsvlak bedrijfswoningen is groter dan 40 meter.

De achterste helft van de 2^e loods wordt gebruikt als opslaggebouw. Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de achterste helft van de 2^e loods en het bestemmingsvlak bedrijfswoningen is groter dan 60 meter.

In de voorste helft van de 2^e loods is een aannemersbedrijf gevestigd. Het bedrijfsoppervlak (in de loods) is kleiner dan 1000 m². Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de voorste helft van de 2^e loods en het bestemmingsvlak bedrijfswoningen is groter dan 40 meter.

De voorste loods wordt gebruikt als opslaggebouw (caravanstalling). Dat betekent dat er sprake is van een categorie 2-activiteit/bedrijfsonderdeel, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de voorste loods en het bestemmingsvlak bedrijfswoningen is circa 9 meter. De afstand tussen de voorste loods en het bestemmingsvlak wonen Lewedijk 27 is circa 5 meter. Hier wordt dus niet aan de richtafstand voldaan.

Het gedeelte ten zuiden van het bestemmingsvlak bedrijfswoningen (verder: de oprit) is bestemd als bedrijf. Daar alle bovengenoemde activiteiten/bedrijfsonderdelen in de categorie 2 vallen, geldt dat ook voor dit gedeelte. De afstand van de oprit tot het bestemmingsvlak bedrijfswoningen is 0 meter. De afstand van de oprit tot het bestemmingsvlak wonen Lewedijk 27 is 0 meter. Hier wordt dus ook niet aan de richtafstand voldaan.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ter hoogte van de achtertuinen van de bedrijfswoningen, ten oosten van het bestemmingsvlak bedrijfswoningen, valt eveneens onder categorie 2. De afstand tussen deze 2 bestemmingsvlakken is 0 meter. Hier wordt dus ook niet aan de richtafstand voldaan.

Afwijken van de richtafstanden VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering

Het is mogelijk om gemotiveerd van de richtafstanden van de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering af te wijken. In het navolgende is nagegaan of dit in onderhavige situatie mogelijk is:

- de voorste loods wordt gebruikt als caravanstalling. Het aspect geluid is derhalve, mogelijk met uitzondering van het geluid veroorzaakt door af- en aanvoerbewegingen, geen belemmering voor onderhavig initiatief. Het aspect gevaar kan wel relevant zijn. Om te voorkomen dat dit het geval is verdient het aanbeveling als beperkende voorwaarde voor de

bedrijfsbestemming op te nemen dat de opslag van gevaarlijke stoffen (met name LPG) hier niet toelaatbaar is.

Op de aan- en afvoerbewegingen wordt in het onderstaande nader ingegaan.

- de oprit kan feitelijk alleen gebruikt worden voor aan- en afvoerbewegingen. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt niet getoetst aan de maximale geluidsniveaus veroorzaakt door laad- en losactiviteiten, omdat deze maximale geluidsniveaus als maatschappelijk acceptabel warden beschouwd, tussen 7.00 en 19.00 uur. Indien de beperkende voorwaarde voor de bedrijfsbestemming opgenomen wordt dat aan- en afvoerbewegingen tussen 19.00 uur en 7.00 uur niet zijn toegestaan is het geluid van de aan- en afvoerbewegingen geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. (Wellicht ten overvloede wordt nog vermeld dat het zeer onaannemelijk is dat in onderhavig geval voor geluid niet voldaan wordt aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van aan- en afvoerbewegingen op de oprit. Hiervoor zijn dan ook geen beperkende voorwaarden noodzakelijk).

Aanpassen bestemmingsvlak

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ten hoogte van de achtertuinen van de bedrijfswoningen dient uitgesloten te worden van bedrijfsmatig gebruik. Het verdient aanbeveling deze bestemming om te zetten naar een bestemming 'Wonen', met dien verstande dat op dit bestemmingsvlak geen bebouwing wordt toegestaan.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig initiatief haalbaar is, mits:

1. de beperkende voorwaarde wordt opgenomen dat in de voorste loods de opslag van gevaarlijke stoffen (met name LPG) niet is toegestaan; en
2. de beperkende voorwaarde wordt opgenomen dat aan- en afvoerbewegingen tussen 19.00 uur en 7.00 uur niet zijn toegestaan. (Verkeersbewegingen van en naar de woningen Lewedijk 29 en 31 kunnen hiervan uitgezonderd worden.); en
3. het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ten hoogte van de achtertuinen van de bedrijfswoningen wordt omgezet naar een woonbestemming (waarbij bebouwing op dit gedeelte niet wordt toegestaan).

De beperkende voorwaarden zoals hierboven opgenomen onder 1 en 2 zullen via een melding Activiteitenbesluit worden opgenomen in de bedrijfssituatie. De beperkende voorwaarde onder 3 is opgenomen op de verbeelding behorende bij het onderhavige bestemmingsplan.

De bovenstaande beperkingen zijn door de RUD Zeeland geadviseerd en opgenomen in het schrijven van 10 november 2020. Dit schrijven is opgenomen in de bijlage. Tevens zijn de beperkingen opgenomen in een door alle betrokken partijen ondertekende overeenkomst.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt.

4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48

dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De beoogde ontwikkeling ziet op een functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning, waarbij in beide gevallen het gebruik wonen is en blijft. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀. betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

De ontwikkeling ziet op een functiewijziging van 2 bedrijfswoning naar 2 reguliere woningen. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals

omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

De adviesrol op het gebied van externe veiligheid in Zeeland is weggelegd bij de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ).

De VRZ gaat steeds meer risicogericht werken, wat inhoudt dat zij enkel gaat adviseren op ruimtelijke plannen, waarin veiligheidsrisico's gelopen worden en middels maatregelen er een veiligere omgeving kan worden ontwikkeld. Aan de hand van het wettelijk kader en de mogelijke incidentscenario's is bepaald bij welke ontwikkelingen veiligheidswinst kan worden behaald. De beoordeling of er bij een ruimtelijke ontwikkeling veiligheidswinst kan worden behaald, gebeurt in twee stappen:

1. Het bepalen van het type ontwikkeling;
2. Het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling.

Ad. 1

De eerste stap vindt plaats door te beoordelen wat voor type ontwikkeling het betreft. De VRZ wil betrokken zijn bij en adviseren op een ruimtelijke ontwikkeling als deze:

- Meer dan 10 personen toevoegen aan de omgeving;
- Een risico volle activiteit mogelijk maakt, zoals bedoeld in het Brzo, Bevi, Bevt of Bevb;
- Een woonwijk of een bedrijventerrein betreft;
- Vitale infrastructurele en infrastructurele werken betreft, waaronder bijvoorbeeld windturbines.

Ad. 2

De tweede stap is het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling. Voor de beoordeling of er op de ontwikkelingslocatie veiligheidsrisico's spelen, heeft de VRZ een kaart ontwikkeld: de signaleringskaart. Deze kaart geeft 3 signaleringszones weer. Wanneer de locatie van de ontwikkeling binnen één van deze zones ligt, dan spelen er veiligheidsrisico's en wil de VRZ betrokken worden bij deze ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat:

Het niet gaat om het toevoegen van meer dan 10 personen aan de omgeving, nu de huidige functie, bedrijfswoningen, hetzelfde aantal personen kan onderbrengen. De VRZ hoeft derhalve niet om advies te worden gevraagd.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot bouw- en goothoogte.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de functies die in het plangebied zijn toegestaan. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels et cetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Bouwregels*
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*
In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouw mogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woningen dienen tenminste twee aaneen gebouwd te worden.

Aan de voormelde functies zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Voorts is er aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erf' opgenomen. Binnen deze begrenzing zijn gebouwen niet toegestaan. Dit als uitvloeisel van de advisering door de RUD Zeeland.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouw grenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene gebruiksregels*
In deze regels is de parkeernorm opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*
In deze regels is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouw hoogte.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdbouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling aan de Lewedijk is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemers. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022' gedurende zes weken, vanaf 16 september 2021 t/m 27 oktober 2021, voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode wordt eenieder de gelegenheid geboden om zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022'.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Nieuwdorp, gedeelte Lewedijk 29-31, 2022' zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.2 OVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit 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:

- Waterschap Scheldestromen

Opgemerkt zij dat de provincie Zeeland heeft aangegeven dat geen vooroverleg nodig is om dat geen provinciaal belang in het geding is.

Het waterschap Scheldestromen heeft geen overlegreactie ingediend.

