



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen



GEMEENTE HULST

Ontwerpbestemmingsplan 'Kloosterzande Oost'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst
bij besluit van ...

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

**gemeente
titel**

Hulst
Ontwerpbestemmingsplan 'Kloosterzande Oost'

**projectnummer
status**

HU4014
definitief

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

17 december 2008
14 april 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

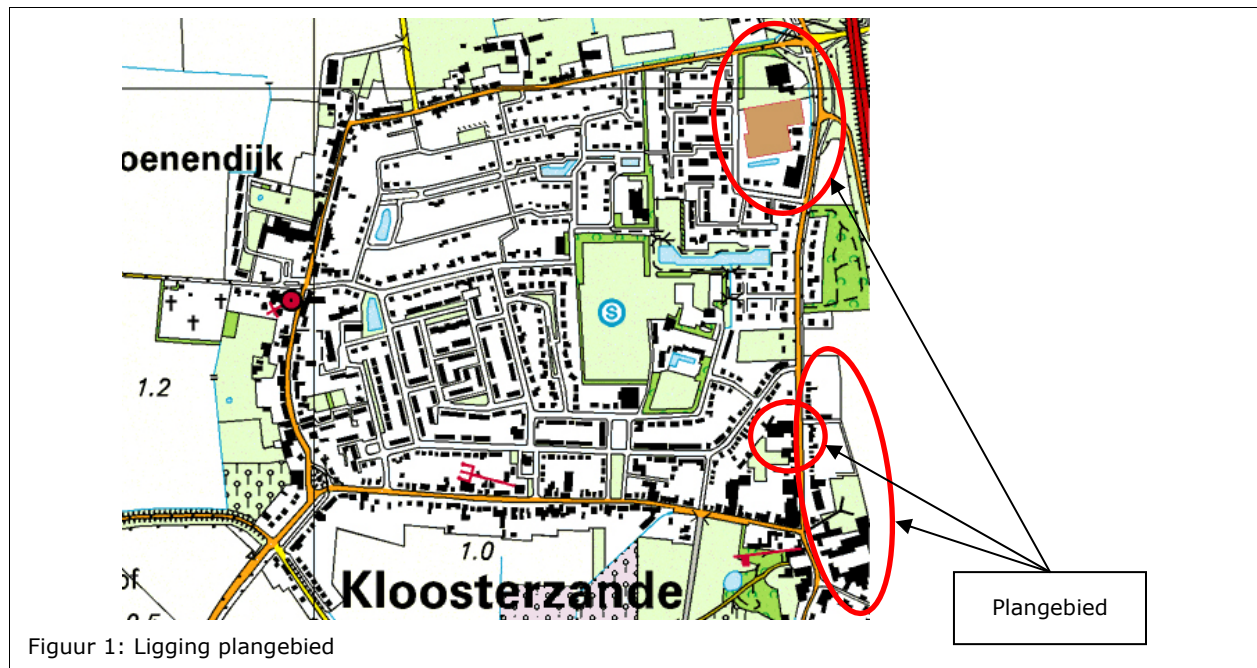
behorende bij het bestemmingsplan 'Kloosterzande Oost' in de gemeente Hulst

INHOUD

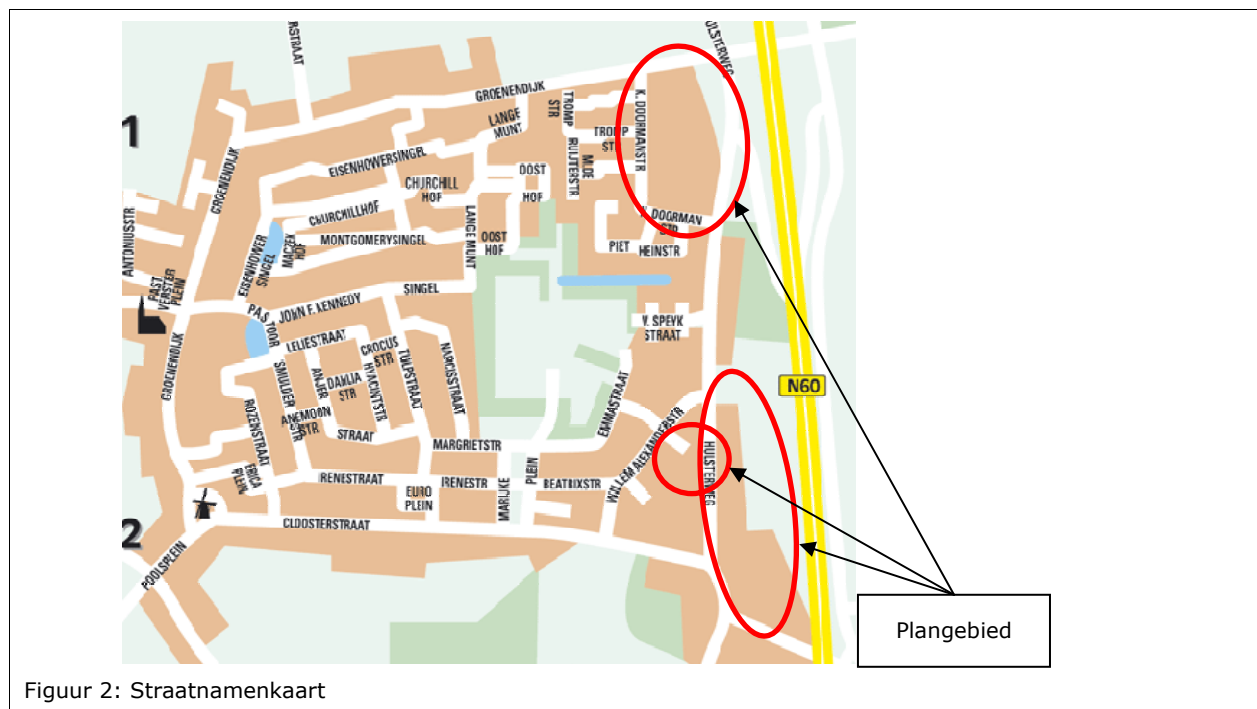
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet	3
2	BELEIDSKADERS	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Toetsing beleidskaders	9
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11
3.1	Analyse bestaande situatie	11
3.2	Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan	11
3.3	Stedenbouwkundige hoofdopzet	12
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Geluidhinder	21
4.2	Bodemverontreiniging	23
4.3	Flora en fauna	23
4.4	Archeologie	26
4.5	Water	29
4.6	Milieuhinder	33
4.7	Luchtkwaliteit	33
4.8	Externe veiligheid	35
4.9	Overige belemmeringen	37
5	JURIDISCHE VORMGEVING	39
5.1	Planvorm	39
5.2	Toelichting op de bestemmingen	39
5.2.1	Inleidende regels	39
5.2.2	Bestemmingsregels	39
5.2.3	Algemene regels	42
5.2.4	Overgangs- en slotregels	43
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	47
7.1	Maatschappelijke toetsing	47
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47

SEPARAAT BIJLAGENBOEK

1. Akoestisch onderzoek;
2. Bodemonderzoek (PM);
3. Quicksan flora en fauna;
4. Archeologisch onderzoek;
5. Wateradvies;
6. Onderzoek luchtkwaliteit;
7. Externe veiligheid;
8. Inspraak- en overlegreacties;
9. Antwoordnota inspraak en overleg.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Hulst streeft naar leefbare kernen en een ruimtelijk aantrekkelijke woon-omgeving. Aan de oostzijde van Kloosterzande ligt de provinciale weg N689, die de verbinding vormde tussen Hulst en de veerhaven van Perkpolder. Met het verdwijnen van de veerverbinding tussen Kruiningen en Perkpolder, verdwijnt ook de verbindende functie van dit deel van de Provinciale weg N689. Hierdoor ontstaan kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling en herstructurering van de oostflank van Kloosterzande.

Voor de gehele Oostflank van Kloosterzande is een Masterplan opgesteld, waarin wordt voorzien in een herstructurering en ontwikkeling van dit gebied. Het totale programma bestaat uit de bouw van circa 200 woningen en een aantal commerciële ruimten. Het Masterplan staat een gefaseerde ontwikkeling van het gebied voor. Fase 1 heeft betrekking op het gebied hoek Groenendijk-Hulsterweg, waarvoor een stedenbouwkundig plan is opgesteld door Venster Architecten, en de IZV locatie (gelegen tussen de Hulsterweg en de Willem Alexanderstraat). Fase 2 heeft betrekking op het centrumgebied en de zone tussen de Hulsterweg en de Provinciale weg N689. Door middel van een structuurbeeld is in het Masterplan aangegeven voor welke ontwikkelingsrichting is gekozen. Het structuurbeeld heeft uiteindelijk geleid tot een verkavelingsplan voor de 3 genoemde deelgebieden, geïntegreerd in het gebied.

Een planherziening is noodzakelijk vanwege een gewijzigde inrichting van het gebied. Voorliggend bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling en zal het bestemmingsplan 'Kloosterzande' (14 februari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 augustus 2008) gedeeltelijk vervangen.

De ligging van het plangebied en een straatnamenkaart zijn in respectievelijk figuur 1 en 2 opgenomen.

1.2 Opzet

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na deze inleiding wordt het beleidskader beschreven en wordt getoetst in hoeverre de voorgestane ontwikkeling past in het beleid van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan beschreven. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan de aspecten vanuit milieu en duurzaamheid. De plannen worden daarin getoetst aan specifieke wetgeving en beleidsregels. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 6 is aandacht voor de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 tenslotte omvat een beschrijving van de inspraakreacties en het vooroverleg.



Figuur 3: Luchtfoto Kloosterzande

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2007, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. De bouw van enkele woningen in een kleine kern is niet in eerste instantie een rijksverantwoordelijkheid, eerder zijn provinciaal en/of gemeentelijk beleid van toepassing. De nota ruimte bevat echter wel generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

De op dit project van toepassing zijnde generieke regel heeft betrekking op de bundeling van verstedelijking. Dit betekent dat nieuwe woonbebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de Oostflank te Kloosterzande sluit aan bij dit beleidsdoel, aangezien de bouwlocatie onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland, in werking getreden op 1 oktober 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien.

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

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

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in de gebiedsgerichte strategieën, te weten beschermen en ruimte voor een nadere afweging. De beoogde ontwikkeling valt onder de tweede strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- gewenste ontwikkeling: de keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- locatiekeuze: de locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- vormgeving: nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing;
- bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe initiatieven een directe bijdrage geleverd dient te worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging betreffende de inpasbaarheid van een nieuwe ontwikkeling;
- wettelijk eisen: in ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

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

De regio Zeeuws-Vlaanderen is de enige regio in Zeeland waar zowel een stedelijke ontwikkelingszone als dragende kernen zijn gelegen. De provincie houdt rekening met deze speciale positie door de geboden bandbreedte in de bundelingsaankleding tussen stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen Hulst en Oostburg. Tezamen dienen de stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen. Dit betekent dat het onderhavige project dient te passen binnen de overige 30% van de taakstelling voor de woningbouwproductie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren middels inbreiding. Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie, het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen. Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied. Van deze doelstelling kan alleen worden afgeweken indien de doelstelling op regionale schaal wel wordt gehaald én de desbetreffende gemeente in ieder geval meer dan 40% van haar bruto woningbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied realiseert.

Hoogbouw

De beeldkwaliteit van Zeeland wordt voor een belangrijk deel bepaald door het gevoel van ruimte, openheid en weidsheid in het agrarisch buitengebied, de natuurgebieden op het land en de deltawateren. Deze kwaliteiten zijn waardevol, maar tegelijk kwetsbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Hoogbouw in of aan de rand van gebieden die hun kwaliteit ontleen aan openheid en weidsheid kan de beeldkwaliteit op een hoger schaalniveau aantasten. Hoogbouw kan aan de andere kant ook de beeldkwaliteit versterken door het versterken en benadrukken van de bebouwingsstructuur in de vorm van een 'landmark'. Landmarks zijn echter alleen bedoeld om een plek te benadrukken die een speciale betekenis heeft en hebben alleen effect als ze uniek zijn in de omgeving. Opgepast moet daarom worden dat er 'inflatie' optreedt bij de term 'landmark'. Vanwege het hogere, gemeentegrensoverschrijdende schaalniveau hanteert de provincie als uitgangspunt de volgende maximale bouwhoogtes voor bouwwerken om de beeldkwaliteit van Zeeland te behouden en, waar mogelijk, te versterken:

- Een hoogte van 25 meter in het stedelijk gebied van Vlissingen, Middelburg, Terneuzen en Goes. Voor gebouwen in de zeehavengebieden, het gebied tussen de Sloeweg en de Westerschelde in Vlissingen en de Scheldeboulevard en het centrum/Axelse Dam in Terneuzen gelden op voorhand geen maximale bouwhoogtes;
- Een hoogte van 20 meter in de dragende kernen;
- Een hoogte van 15 meter in de overige kernen;
- Een hoogte van 12 meter buiten de bebouwde kom en aan de randen van kernen.

Wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een bouwwerk niet zullen leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving, kan van de aangegeven hoogtes worden afgeweken. De hoogtemaat heeft betrekking op de nokhoogte bij gebouwen met een kap of de goothoogte bij gebouwen met een plat dak. Op basis van een gemeentelijke afweging kan een verdere beperking van de bouwhoogte worden overwogen. In de kwetsbare landschappen dient zeer terughoudend omgegaan te worden met mogelijkheden voor hogere bebouwing dan de aangegeven normen. Het kwaliteitsteam is beschikbaar om hierin mee te denken.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Hulst; Inventarisatie en kansenkaart

Ten aanzien van het wonen is Hulst samen met Sint Jansteen een van de grotere kernen en ook als zodanig in het Omgevingsplan Zeeland aangewezen als dragende kern voor de regio. Dit wil zeggen dat in deze kernen de opvang van (boven)regionale woningbehoefte dient plaats te vinden. De kleinere kernen kennen geen dragende functie voor de regio. Het beleid hier is dan ook gericht op het opvangen van de behoefte en groei voor de eigen inwoners. Door de stringente richtlijnen is dit voor een aantal kernen echter onhaalbaar gebleken.

Een probleem waar de gemeente Hulst mee wordt geconfronteerd vormt de achteruitgang van de kwaliteit van het woningbestand. Oude panden in de binnenstad van Hulst, maar ook in de kleine kernen voldoen niet aan de eisen en wensen van potentiële bewoners. Het slopen van deze woningen, waardoor weer contingent ontstaat voor woningbouw die wel aansluit op de vraag vanuit de markt, is een oplossingsrichting die reeds is ingeslagen.

Het huidige beleid van de gemeente is in eerste instantie dan ook gericht op het verbeteren van het huidige woningaanbod. Met behulp van herstructurering of stedelijke vernieuwing worden bestaande kwalitatief mindere woningen verbouwd tot of vervangen door kwalitatief betere woningen. Deze vorm van aanpassen van het huidige woningbestand aan de marktvraag is relatief duur. Om dit te bekostigen wordt geld gebruikt dat is verkregen met financieel meer renderende woningbouwprojecten, zoals bijvoorbeeld uitbreidingslocaties. Stedelijke vernieuwing is zeker noodzakelijk en biedt nieuwe kansen op de woningmarkt. Nieuwbouw op eventueel nieuwe locaties blijft echter noodzakelijk om op deze wijze stedelijke vernieuwing financieel mogelijk te maken.

Woonvisie gemeente Hulst

In de Woonvisie van september 2005 heeft de gemeente Hulst haar woonbeleid en woonambities neergelegd. Binnen de randvoorwaarden zoals geformuleerd door de provincie, te weten bundelingdoelstelling en zuinig ruimtegebruik, kunnen gemeenten zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. De gemeente Hulst wil haar strategische ligging tussen Antwerpen en de zone Gent-Terneuzen beter benutten door meer in te zetten op de functie als woon- en recreatiegemeente. De doelstelling van de gemeente is: Hulst wil een gemeente zijn waar een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners de hoogste prioriteit heeft. Deze opgave operationaliseert de gemeente driedelig. Ten eerste door het behoud en verwerven van inwoners. Daarnaast door aandacht voor alle doelgroepen te hebben. Tot slot door het verbeteren van de woonkwaliteit. Voor Kloosterzande is het volgende scenario opgenomen in de Woonvisie: Ontwikkeling. Deze ontwikkeling heeft een richtlijn bestaande uit enerzijds 200 nieuwe woningen én 200 recreatiewoningen. Anderzijds staat het scenario ontwikkeling voor de kern Kloosterzande voor:

- Woningbouw voor de lokale maar vooral ook voor de bovenlokale woningbehoefte (de regio en daarbuiten);
- Kwantitatief uitbreidend, maar ook kwalitatief versterkend, gericht op woningbouw in de verschillende (maar zeker ook hogere) prijssegmenten;
- Aansprekende nieuwe woonmilieus met aantrekkingskracht;

- Door ontwikkeling herstructurering- en inbreidingslocaties een hoger kwaliteitsniveau van de woningvoorraad en de woonomgeving bewerkstelligen;
- Voorzieningenniveau behouden en zo mogelijk versterken.

Masterplan Oostflank Kloosterzande 2007-2015

In het Masterplan wordt de huidige situatie van het plangebied weergegeven met de aanwezige knelpunten en kansen. Vervolgens wordt door middel van een structuurbeeld aangegeven voor welke ontwikkelingsrichting is gekozen. Het structuurbeeld heeft uiteindelijk geleid tot een verkavelingsplan voor de in het Masterplan opgenomen deelgebieden, geïntegreerd in het gebied. Dit verkavelingsplan is sterk richtinggevend.

Planningslijst woningbouw

Op de planningslijst woningbouw, versie 2008-2018, is expliciet rekening gehouden met de onderhavige ontwikkeling. In de onderstaande tabel wordt het woningbouwprogramma en de hieraan gekoppelde fasering weergegeven.

Locatie	2008-2012	2013-2018	Totaal
Kloosterzande Oost	-	122	122
Hulsterweg 20 (locatie IZV)	7	0	7
Kloosterzande Noord-Oost	10	39	49
Totaal	17	161	178

De beoogde ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voorziet in de bouw van circa 200 woningen. Op de woningbouwplanning 2008-2018 is voorzien in de bouw van 178 van deze circa 200 woningen. Tot en met 2014 zullen 72 woningen worden gebouwd. De overige woningen worden in de periode van 2014 tot na 2018 gerealiseerd. Het tijdspad van de geprojecteerde woningen in dit bestemmingsplan reikt derhalve verder dan de woningbouwplanning 2008-2018. Aangezien de beoogde ontwikkeling zich uitstrekt over een lange periode en de laatste woningen na 2018 opgeleverd zullen worden, is het bouwprogramma zoals opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan niet strijdig met het woningbouwprogramma. In de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is derhalve het volgende artikel opgenomen: *'de gemeente spant zich in om in de jaarlijks vast te stellen planningslijst woningbouw gemeente Hulst rekening te houden met de capaciteitsvraag die op basis van de voortgang van het project ingepland dient te worden'*.

2.4 Toetsing beleidskaders

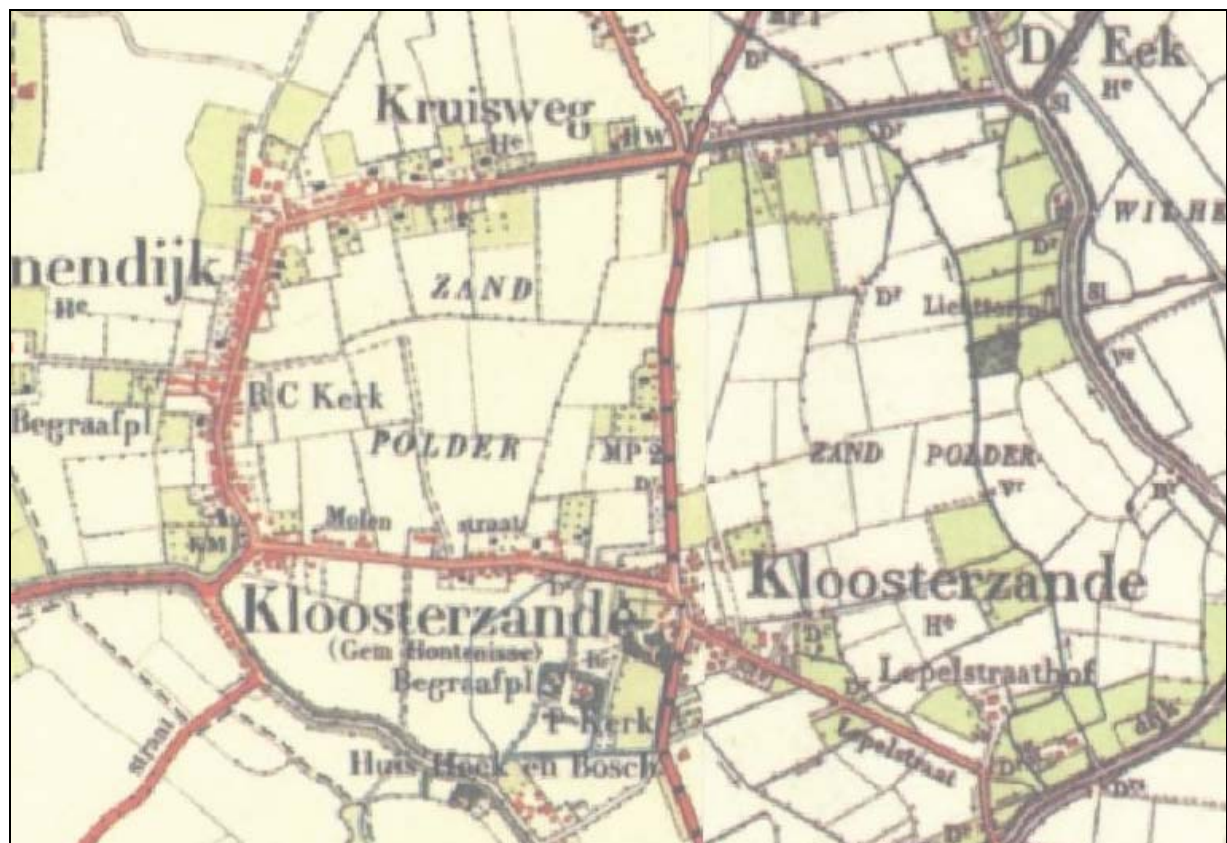
Het onderhavige plan past binnen het vigerende rijksbeleid aangezien het plan voorziet in de bundeling van verstedelijking. Dit betekent dat er gebouwd wordt binnen het bestaand bebouwd gebied.

Het provinciaal beleid biedt ook ruimte voor deze ontwikkeling. De onderhavige ontwikkeling maakt gebruik van de ruimte die de provincie laat om maximaal 30% van de bebouwing buiten de stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen plaats te laten vinden. Daarnaast draagt de onderhavige ontwikkeling bij aan de provinciale doelstelling om ten minste 50% van de woningbouw op inbreidings- en herstructureringslocaties plaats te laten vinden.

Ook het gemeentelijke beleid voorziet in de mogelijkheid tot voorgestelde ontwikkeling. In de Ontwikkelingsvisie Hulst wordt kleine kernen de taak gegeven hun eigen bevol-

kingsontwikkeling op te vangen. Daarnaast past het project in de kwaliteitsdoelstelling uit de Ontwikkelingsvisie om de kwaliteit van het woningbestand te verbeteren. Het onderhavige project is verder opgenomen in de Woonvisie en de Planningslijst woningbouw.

Door middel van het opstellen van het Masterplan Oostflank Kloosterzande is er een integrale visie gegeven op het plangebied. Het onderhavige plan is dan ook opgesteld volgens de uitgangspunten van het Masterplan.



Figuur 4. Historische kaart 1910

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Analyse bestaande situatie

Historie

Het huidige Kloosterzande is ontstaan uit de twee kernen Kloosterzande en Groenendijk. Kloosterzande is in de twaalfde eeuw gesticht door monniken van de abdij Onze-Lieve-Vrouw Ter Duinen uit Koksijde, als buitenhof Hof te Zande. Deze monniken speelden een belangrijke rol bij de bedijkingwerkzaamheden in het land van Hulst. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd het Hof te Zande vernield. De huidige Nederlands Hervormde kerk is het enige overblijfsel van het buitenhof en werd oorspronkelijk gebouwd als kloosterkapel. De naam Kloosterzande verwijst naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Groenendijk heeft zich als kern ontwikkeld op de scheidingsdijk tussen de Zande en de Mariapolder. In eerste instantie groeide de lintbebouwing van de twee kernen naar elkaar toe. Pas in de tweede helft van de twintigste eeuw is het gehele gebied tussen de Groenendijk, de Cloosterstraat en de Hulsterweg geheel bebouwd.

Kloosterzande nu

Kloosterzande heeft lange tijd een verzorgende functie gehad voor de regio en heeft dat voor een deel nog steeds. Het dorp beschikt voor haar 3.500 inwoners over een vrij uitgebreid voorzieningenapparaat, bestaande uit diverse winkels en horecabedrijven en voorzieningen op het gebied van (gezondheids)zorg, onderwijs en sport. De voorzieningen bevinden zich verspreid in het dorp, maar met name langs de Cloosterstraat, Groenendijk en Hulsterweg. Van een duidelijk dorpshart is derhalve geen sprake.

3.2 Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan

Gebiedsontwikkeling Perkpolder

Na het wegvallen van de veerverbinding Kruiningen – Perkpolder is een plan opgesteld voor de herstructurering van de veerhaven van Perkpolder en de omgeving daarvan. Deze planvorming heeft geleid tot een haalbaarheidstudie naar de herontwikkeling van het gehele gebied ten noorden van Kloosterzande, de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Dit plan voorziet, naast de aanleg van een jachthaven, een golfbaan en binnen- en buitendijkse natuur, in de realisatie van 200 reguliere woningen en 250 deeltijdwoningen. Kloosterzande kan voor de toekomstige bewoners van het plan het verzorgende hart zijn. Door de veranderende situatie bij Perkpolder is een nieuwe secundaire (regionale) waterkering nodig, die ruwweg het huidige tracé van de Provinciale weg N689 zal volgen.

3.3 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Structuurbeeld Oostflank

De randen van Kloosterzande richten zich logischerwijs op de historische ontsluitingswegen (Groenendijk, Hulsterweg en Cloosterstraat), zodat een introvert carrévormig dorp is ontstaan. De Provinciale weg N689, die een belangrijke verbindende route zal blijven, ligt op zeer korte afstand van Kloosterzande, maar lijkt nauwelijks relatie met het dorp te hebben. Dit beeld wordt versterkt doordat de twee aanwezige afslagen naar Kloosterzande op een zeer indirecte wijze toegang bieden tot het dorp. De ontwikkeling van de oostflank van Kloosterzande maakt het mogelijk deze situatie te verbeteren en het dorp een nieuw gezicht te geven naar de Provinciale weg N689. De oriëntatie van de oostzijde van Kloosterzande op de Provinciale weg N689, en dus op het landschap, is één van de belangrijkste elementen van het structuurbeeld. Een tweede belangrijk element is het creëren van een nieuw hart voor Kloosterzande, vlakbij het Hof te Zandeplein. Bij dit nieuwe dorpshart kan in de toekomst eventueel ook een nieuwe, directe aansluiting op de Provinciale weg N689 worden gemaakt. Eventueel kan de bestaande noordelijke ontsluiting aan de N689 worden vervangen door een nieuwe noordelijke ontsluiting ter hoogte van de beoogde ontwikkeling op de hoek Groenendijk – Hulsterweg. In dit bestemmingsplan wordt voorsnog geen rekening gehouden met wijzigingen in de ontsluiting van Kloosterzande op de N689.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden, die zich allen aan de Hulsterweg bevinden. De deelgebieden zijn: Kloosterzande Noord-Oost op de hoek Groenendijk – Hulsterweg, een bedrijfskavel tussen de Hulsterweg en de Willem Alexanderstraat (locatie IZV) en Kloosterzande-Oostflank; de zone tussen de Hulsterweg en de Provinciale weg N689. Voor Kloosterzande Noord-Oost is reeds door Venster Architecten een stedenbouwkundig plan opgesteld, passend binnen het structuurbeeld. Voor deelgebied Kloosterzande-Oostflank, het gebied tussen de Hulsterweg en de Provinciale weg N689, is het structuurbeeld doorvertaald naar een stedenbouwkundige hoofdopzet. Het structuurbeeld en de stedenbouwkundige hoofdopzet zijn uitgewerkt tot een verkavelingsplan, waarin de oriëntatie naar de Provinciale weg N689 en het maken van duidelijke entrees van Kloosterzande de belangrijkste uitgangspunten zijn. Hiernavolgend wordt het verkavelingsplan per deelgebied toegelicht, te weten het Kloosterzande-Oostflank, locatie IZV en Kloosterzande Noord-Oost. In figuur 5 is het plangebied ingedeeld in de drie deelgebieden weergegeven.

Deelgebied 1: Kloosterzande-Oostflank

Kloosterzande-Oostflank is in de onderstaande beschrijving opgedeeld in twee gebieden, te weten het dorpshart (1-A) en de Oostflank (1-B). Deze twee locaties worden achtereenvolgens beschreven.

Deelgebied 1-A: Dorpshart

Het nieuwe dorpshart wordt vanaf de Provinciale weg N689 ervaren door twee appartementengebouwen. Het is mogelijk om op termijn een nieuwe ontsluitingsweg naar het dorpshart aan te leggen die leidt naar het hart van Kloosterzande: het Hof te Zandeplein en de kruising Hulsterweg – Cloosterstraat. In dit dorpshart, wordt een nieuw dorpsplein ontwikkeld, dat is losgekoppeld van de hoofdontsluiting. Het plein wordt om-

geven door stadswoningen, een bestaande horecagelegenheid en een appartementengebouw met op de begane grond winkels, horeca en andere voorzieningen. Het plein wordt ingericht als een hoogwaardig verblijfsgebied en is enkel toegankelijk voor voetgangers; de aanliggende woningen worden via de achterzijde ontsloten voor auto's en aan de oostzijde van het appartementengebouw is voldoende parkeergelegenheid voor zowel bewoners als bezoekers van het centrum. De laan naar het dorpshart is de infrastructuurle drager van het gehele plan. Deze door woningen en forse bomen begeleide straat biedt toegang tot de woningen aan de oostflank, het dorpscentrum en het parkeerplein aan de oostzijde van het appartementengebouw. Tussen de laanbomen kan geparkeerd worden, maar de woningen hebben tevens parkeergelegenheid aan de achterzijde van hun kavel.

Deelgebied 1-B: Oostflank

Parallel aan de Provinciale weg N689 is een nieuwe woonzone voorzien. Vanuit het zuiden gezien neemt de bebouwing langzaam in massa toe: van grote geschakelde woningen op ruime kavels, naar patiowoningen en uitmondend in twee appartementengebouwen die de entree van Kloosterzande aangeven. Naar het noorden toe neemt de stevigheid van de bebouwing weer af en gaat over in geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen. Belangrijk is dat de woningen een nieuw gezicht gaan vormen van Kloosterzande richting N60. De bebouwing aan de noordzijde wordt op drie plaatsen opgeknapt en maakt plaats voor hofjes, die zich door hun vorm duidelijk aan de Provinciale weg N689 en het landschap tonen.

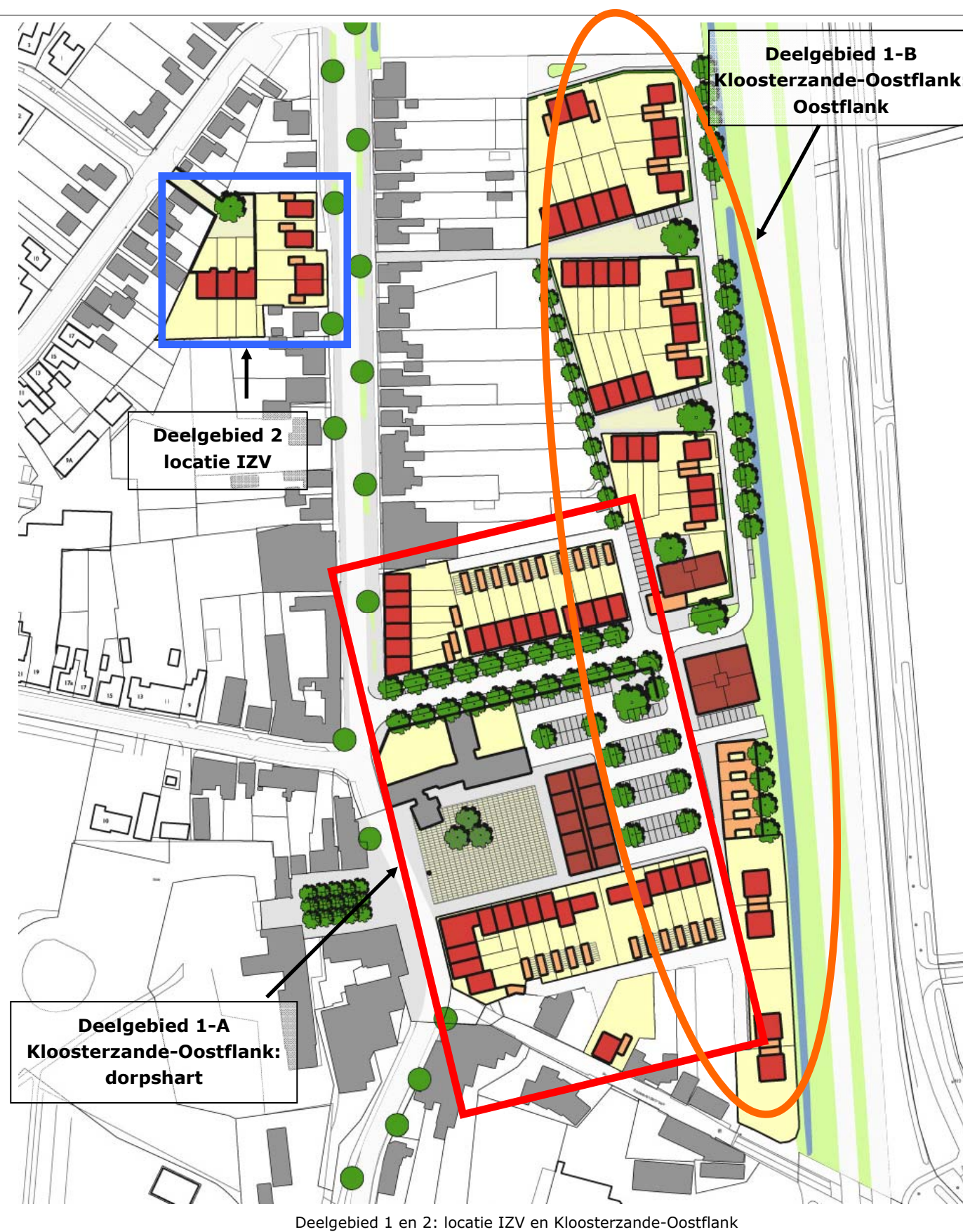
De hofjes worden ingericht als verblijfsgebied en zijn – met uitzondering van het deel direct grenzend aan de straat – autovrij. Wel kunnen zij als calamiteitenontsluiting gebruikt worden. De meeste woningen aan de straat parallel aan de Provinciale weg N689 hebben een parkeerplaats op eigen terrein. Ook kan op een aantal plaatsen tussen de bomen geparkeerd worden. Voor de woningen aan de hofjes zijn parkeerplaatsen voorzien in de hofjes, maar dan wel direct grenzend aan de straat.

Deelgebied 2: Locatie IZV

Het plangebied raakt op een aantal punten de Hulsterweg; één van die plaatsen is een huidige bedrijfskavel van IZV tussen de Hulsterweg en de Willem Alexanderstraat. Dit bedrijfskavel wordt geherstructureerd tot woongebied. De nieuwe bebouwing sluit hier aan op de bestaande bebouwingsstructuur. Achter de twee-onder-één-kap en/of vrijstaande woningen aan de Hulsterweg is op de bedrijfskavel ruimte voor twee of drie geschakelde woningen. Deze woningen zijn gesitueerd aan een hofje en worden ontsloten vanaf de Willem Alexanderstraat. In totaal worden op deze locatie maximaal 7 woningen gerealiseerd.

Deelgebied 3: Kloosterzande Noord-Oost

Op de hoek Groenendijk – Hulsterweg is door Venster Architecten een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan reageert op en sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. In de hoek van de Groenendijk en de Hulsterweg is een appartementengebouw geplaatst in een waterpartij. Dit zal een markant gebouw zijn aan de noordelijke entree van Kloosterzande. De woningen worden ontsloten vanaf de bestaande straten en vanaf een nieuwe interne ontsluiting. Aan deze nieuwe ontsluiting is een brede groene zone gesitueerd, uitmondend in de waterpartij rondom het appartementengebouw. In figuur 5 is ook de mogelijke verkaveling van de bovengenoemde deelgebieden zichtbaar.



Deelgebied 1 en 2: locatie IZV en Kloosterzande-Oostflank



Deelgebied 3: Kloosterzande Noord-Oost

Figuur 5: Plangebied in deelgebieden en mogelijke verkaveling (Masterplan)



Typologie

In Kloosterzande Noord-Oost is gekozen voor ruime vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen en appartementen. Om de ontwikkeling van Kloosterzande-Oostflank te laten onderscheiden van Kloosterzande Noord-Oost, is in de oostflank gekozen voor een hele andere mix van woningtypologieën. Hierdoor zorgen beide plandelen voor een zeer gedifferentieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen. Figuur 6 geeft weer welke typologieën waar zijn voorzien. Deze tekening komt voort uit het Masterplan, welke richtinggevend is én waar het totaal aantal woningen nog op circa 192 sloot. Thans zijn er kleine aanpassingen verricht, waardoor het aantal woningen op circa 196 sluit.

Bouwhoogtes

Bij het aangeven van de bouwhoogtes is zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de bestaande bebouwing, zodat de nieuwe ontwikkelingen naadloos overgaan in het bestaande stedelijk weefsel. Bij de noordelijke entree van Kloosterzande is een hoogteaccent in de vorm van een appartementengebouw voorzien. Ook bij de nieuwe zuidelijke entree en het nieuwe dorpshart gaat de bebouwing wat meer de hoogte in.

Vanwege het hogere, gemeentegrensoverschrijdende schaalniveau hanteert de provincie als uitgangspunt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken in overige kernen (waaronder Kloosterzande) van 15 meter. Daarbij geldt dat aan de randen van de kernen een maximale hoogte van 12 meter is toegestaan. De hoogteaccenten aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn maximaal 15 meter hoog. De overige woningbouw langs de randen wordt niet hoger dan de toegestane 12 meter.

Verkeersaspecten

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

De te ontwikkelen locaties zijn via de bestaande aansluitingen aan de noord- en zuidzijde van Kloosterzande op de N689 aangesloten. Het gebied Kloosterzande Noord-Oost wordt ontsloten via een weg op de Hulsterweg. Via deze weg wordt ook het langzaam verkeer ontsloten.

De woningen die liggen aan de Hulsterweg op de locatie IZV worden ontsloten via de Hulsterweg. De overige woningen, die liggen in het hofje worden via de bestaande ontsluiting van het bedrijf ontsloten op de Willem-Alexanderstraat. Het verkeer voor de woningen in de locatie Kloosterzande-Oostflank worden via de Hulsterweg op een brede ontsluiting de oostflank ingevoerd. Deze brede ontsluiting kan op termijn mogelijk dienen als algehele ontsluiting van Kloosterzande op de N689. Op deze weg worden het centrum en de noordelijke en zuidelijk gelegen woningen ontsloten. Bij de inrichting van de wegen wordt rekening gehouden met inrichtingseisen vanuit de gemeente en de brandweer. Zo dienen wegen een bepaalde minimale breedte te hebben. Bij de uitvoering van het plan zullen de gemeente en de brandweer worden geconsulteerd bij de uiteindelijke inrichting van de wegen.

Openbaar vervoer

Kloosterzande is via lijn 10 te bereiken met het openbaar vervoer. Deze lijn loopt van Hulst via Kloosterzande naar Terneuzen. De buslijn volgt de Kloosterstraat en de Hulsterweg. Bij de realisatie van de nieuwe woongebieden wordt in overleg met de ge-

meente en Veolia bezien of het wenselijk dan wel noodzakelijk is om de bestaande halte aan de Hulsterweg te verplaatsen en waar deze komt te liggen.

Parkeren

In de onderstaande tabel wordt ingegaan op de benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de beoogde woningen. Deze tabel is gebaseerd op de CROW-uitgave ASVV-2004. In het ASVV-2004 zijn parkeerkencijfers opgenomen voor verschillende woningtypen, waarbij parkeerplaatsen voor bezoekers onderdeel uitmaken van de kencijfers. Voor de beoogde ontwikkeling levert dit het volgende op:

Type woning	Aantal woningen	Kencijfer per eenheid/ per woning (incl. bezoekers)	Parkeerdruk (min – max)	Locatie te realiseren parkeerplaatsen
<i>Kloosterzande-Oostflank</i>				
twee-onder- een kap	15 woningen	1,7 - 1,9 ¹⁾	25,5 – 28,5 pp	Op eigen terrein, bezoekers in de straat
vrijstaand	1 woningen	1,7 - 1,9 ¹⁾	1,7 – 1,9 pp	Op eigen terrein, bezoekers in de straat
aaneengesloten	58 woningen	1,5 – 1,7 ²⁾	87 – 98,6 pp	In de openbare ruimte
Appartementen	44 woningen	1,3 – 1,5 ¹⁾	57,2 – 66 pp	In de openbare ruimte
<i>subtotaal</i>			171,4 – 195 pp	
<i>IZV-locatie</i>				
twee-onder- een kap	2 woningen	1,7 - 1,9 ¹⁾	3,4 – 3,8 pp	Op eigen terrein, bezoekers in de straat
vrijstaand	2 woningen	1,7 - 1,9 ¹⁾	3,4 – 3,8 pp	Op eigen terrein, bezoekers in de straat
aaneengesloten	3 woningen	1,5 – 1,7 ²⁾	4,5 – 5,1 pp	In de openbare ruimte
<i>subtotaal</i>			11,3 – 12,7 pp	
<i>Kloosterzande Noord-Oost</i>				
twee-onder- een kap	38 woningen	1,7 - 1,9 ²⁾	64,6 – 72,2 pp	Op eigen terrein, bezoekers in de straat
vrijstaand	13 woningen	1,7 - 1,9 ¹⁾	22,1 – 24,7 pp	Op eigen terrein, bezoekers in de straat
aaneengesloten	4 woningen	1,5 – 1,7 ³⁾	6 – 6,8 pp	Deels op eigen terrein. bezoekers in de straat
Appartementen	16 woningen	1,5 – 1,7 ²⁾	24 – 27,2 pp	In de openbare ruimte
<i>subtotaal</i>			116,7 – 130,9 pp	

Totaal aantal parkeerplaatsen 299,4 – 338,6 pp

¹⁾ Uitgaande van goedkope woningen, in een niet tot matig stedelijke omgeving, in de schil van het centrum c.q. in het overloopgebied van het centrum

²⁾ Uitgaande van dure woningen, in een niet tot matig stedelijke omgeving, in de schil van het centrum c.q. in het overloopgebied van het centrum

³⁾ Uitgaande van middeldure woningen, in een niet tot matig stedelijke omgeving, in de schil van het centrum c.q. in het overloopgebied van het centrum

In totaal zijn er derhalve circa minimaal 300 tot maximaal 339 parkeerplaatsen benodigd. Dit is inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor bezoekers wordt gerekend met 0,3 parkeerplaats per woning; dit betekent in dit geval minimaal 60 parkeerplaatsen voor bezoekers op straat en/of in de openbare ruimte.

Om te kijken of inderdaad aan de (minimale) normen c.q. de parkeervraag kan worden voldaan, is per deelgebied een telling verricht naar de beoogde parkeerplaatsen c.q. parkeeraanbod volgens het Masterplan. Daarbij zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld op basis van de CROW-methode:

Garage met dubbele oprit	1,8
Garage met lange oprit	1,3
Garage met enkele oprit	1,0
Garage zonder oprit	0,4
Dubbele oprit zonder garage	1,7

Dit heeft geleid tot de volgende telling.

	eigen terrein	openbare plaatsen	totaal minimaal	maximaal	woningen
Kloosterzande-Oostflank					118
parkeervraag	22	150	172	195	
parkeeraanbod	52	176	228		
IZV-locatie					7
parkeervraag	5	7	12	13	
parkeeraanbod	11	4	15		
Kloosterzande Noord-Oost					71
parkeervraag	71	45	116	131	
parkeeraanbod	79	51	130		
totaal 3 locaties					196
parkeervraag	98	202	300	339	
parkeeraanbod	142	231	373		

Als de parkeervraag met het parkeeraanbod wordt vergeleken, blijkt zowel bij Kloosterzande-Oostflank als Kloosterzande Noord-Oost dat de minimale normen zowel voor het parkeren op eigen terrein als de openbare plaatsen ruimschoots worden gehaald.

Op de IZV-locatie is de vraag naar het aantal plaatsen in de openbare ruimte iets groter dan het aanbod. Dit zal echter naar verwachting niet tot problemen leiden; veelal zullen bezoekers ook parkeren op het terrein van de woning, waaraan ze een bezoek brengen. Bovendien zijn de eventuele parkeerplaatsen aan de Hulsterweg, op acceptabele loopafstand nog niet meegerekend.

Alle locaties voldoen niet alleen aan de totale minimale normen, zelfs aan de maximale normen voldoet elk plan; het plan voor de Oostflank ruimschoots. Dit overschot is beschikbaar voor de horeca en detailhandel.

Fasering

De realisatie van het gehele plan zal in twee fases worden uitgevoerd. De eerste fase behelst Kloosterzande Noord-Oost en de locatie IZV. Deze fase zal lopen van 2010 tot 2012. In de tweede fase zal het nieuwe dorpshart en de oostflank worden uitgevoerd. Deze is gepland in de periode van 2014 tot na 2018.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en/of industrielawaaï op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. De voorziene woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wgh. Dit houdt in dat de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van de eerder genoemde bronnen moet worden getoetst aan de (voorkeurs)grenswaarden uit de Wgh. Door SIGHT adviseurs milieu en landschap B.V. is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in het separate bijlagenboek onder 1 en worden in het hiernavolgende toegelicht.

In de Wgh zijn voorkeursgrenswaarden opgenomen voor de geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige gebouwen. Deze voorkeursgrenswaarde voor woningen in stedelijk gebied bedraagt 48 dB. De hoogst toelaatbare gevelbelasting met ontheffing bedraagt 63 dB. Ontheffing voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend door het college van burgemeester en wethouders. Ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het plangebied ligt in de geluidszones van de Provinciale weg N689, de Groenendijk, de Hulsterweg, de Cloosterstraat en de Willem Alexanderstraat. De snelheid op alle wegen bedraagt 50 km/h met uitzondering van de Provinciale weg N689, waar de maximale snelheid 80 km/h bedraagt. Vanwege de beperkte intensiteit van de Willem Alexanderstraat (250 mvt/etm.) is de straat in het onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Met behulp van de standaard rekenmethode II (SRMII) uit de bijlage van het Meet- en rekenvoorschrift Geluidhinder 2006 is het onderzoek uitgevoerd.

Uitkomsten onderzoek

De hoogst gemeten gevelbelasting bedraagt⁴:

- L_{den} 56 dB in het noordelijk deel van het plangebied als gevolg van wegverkeer op de N689;
- L_{den} 59 dB in het oostelijk deel van het plangebied als gevolg van wegverkeer op de N689;
- L_{den} 49 dB als gevolg van wegverkeer op de Groenendijk;
- L_{den} 50 dB als gevolg van wegverkeer op de noordzijde van de Hulsterweg;

⁴ Deze gevelbelasting is inclusief de aftrek conform artikel 110 lid g Wgh. De aftrek voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h bedraagt 5 dB. De aftrek voor overige wegen bedraagt 2 dB.

- L_{den} 57 dB als gevolg van wegverkeer op de het overige deel van de Hulsterweg;
- L_{den} 40 dB als gevolg van wegverkeer op de Cloosterstraat;

Als gevolg van het wegverkeer op de Cloosterstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Als gevolg van het wegverkeer op de Provinciale weg N689, de Groenedijk en de Hulsterweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De uiterste grenswaarde (58 dB) wordt enkel overschreden in het oostelijk deel van het plangebied als gevolg van het wegverkeer over de N689.

Volgens de Wet geluidhinder dient onderzocht te worden of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te brengen tot de grenswaarde van 48 dB. Hiertoe dienen zowel bronmaatregelen als maatregelen in de overdracht onderzocht te worden. In stedelijke situaties zoals hier zijn afschermende maatregelen echter uit stedenbouwkundige overwegingen niet mogelijk. De enige mogelijkheid die overblijft, zijn daarom bronmaatregelen. Op alle onderzochte wegen ligt op dit moment gewoon asfalt (referentiewegdek). Indien de Provinciale weg N689 voorzien wordt van zeer stil asfalt (dunne deklagen type 2 of ZSA-sd), kan een reductie van de geluidsbelasting met circa 4 dB bereikt worden. Dit is juist voldoende om overal aan de grenswaarde van 48 dB te voldoen. Naar verwachting zal, gezien de verspreide ligging van de bouwplannen, deze maatregel op overwegende bezwaren van financiële aard stuiten. Indien dit zo is, zullen voor een aantal woningen hogere waarden noodzakelijk zijn.

Vanwege de Groenedijk treedt slechts een zeer lichte overschrijding van de grenswaarde op met 1 dB. Het toepassen van een stille asfaltsoort zoals SMA0/6 zal voldoende zijn om de geluidsbelasting voldoende te reduceren. Maar ook hier zal, mede omdat het om een zeer beperkt aantal woningen gaat, de maatregel op overwegende bezwaren van financiële aard stuiten.

Vanwege de Hulsterweg treden met name aan de zuidzijde forse overschrijdingen op tot 9 dB. Ook het toepassen van zeer stil asfalt is onvoldoende om de geluidsbelasting terug te brengen tot 48 dB. Daarnaast geldt ook hier dat vanwege de verspreide ligging de verharding over een zodanig lengte moet worden vervangen, dat dit naar verwachting op overwegende bezwaren van financiële aard zal stuiten. Ook voor deze weg zullen daarom hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd bij de gemeente Hulst.

Gelet op de stedenbouwkundige opzet van het plan is het niet wenselijk om geluidschermen of -wallen te plaatsen. Wel is het mogelijk om gevelmaatregelen te treffen, waarmee voldaan wordt aan een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen. Om aan te tonen dat de woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit wordt bij de aanvraag van de bouwvergunning een akoestisch onderzoek naar de gevelwering toegevoegd waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Mogelijk kan uit het gevelonderzoek blijken dat aanvullende isolerende voorzieningen benodigd zijn aan de gevels.

Conclusie

Indien de hogere grenswaarden worden verleend door de gemeente vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve moeten in het kader van het bestemmingsplan bureau- en verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd worden naar de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen.

In het onderstaande deel wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten. Alle onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het separate bijlagenboek onder 2.

PM

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 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.

Daartoe is een quick scan uitgevoerd die in het separate bijlagenboek onder 3 is bijgevoegd. Het flora en fauna onderzoek is uitgevoerd in juni 2008 door AD.ECO ecologisch onderzoek- en adviesbureau. Door het onderzoeksbureau zijn verschillende locaties onderzocht waarvan achtereenvolgens de conclusies genoemd zullen worden.

Kloosterzande-Oostflank

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is ook geen sprake van externe werking.

Soortbescherming

Niet bedreigde diersoorten

Er zijn geen floristische waarden in het plangebied waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën en vissen niet. Er komen geen reptielen voor.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Voor vogelsoorten wordt geen ontheffing verleend in het kader van de Flora- en faunawet. Door het treffen van maatregelen moeten vogels worden beschermd. Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. Wel is na afwerking van het plangebied een verbetering van de vogelstand zeer waarschijnlijk. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen begonnen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

Nader onderzoek

Op 3-5 juli is het spitsmuizenonderzoek uitgevoerd met behulp van 7 live-traps en is gedurende twee avonden met twee personen naar vleermuizen gekeken. Op 8-9 augustus is dit vleermuisonderzoek herhaald.

Spitsmuizen

Begin juli is gedurende ruim drie dagen gevangen met 7 live-traps in een reeks opgesteld. Na een aarzelend begin is hier een redelijk aantal (totaal 4) huisspitsmuizen gevangen. Er zijn geen andere soorten gevangen. Alle exemplaren hebben de gevangenschap overleefd. Gezien de feiten dat geen veldspitsmuizen zijn gevangen en huisspitsmuizen als concurrenten van de veldspitsmuis gelden is het zeer aannemelijk dat op de planlocaties geen veldspitsmuizen voorkomen. Daar zelfs in een natte zomer als 2008 geen water in de sloten staat en de waterspitsmuis ook niet gevangen is, kan ook het voorkomen van de waterspitsmuis vrijwel zeker worden uitgesloten.

Vleermuizen

Alle daarvoor in aanmerking komende gebouwen (zie quick-scans) zijn onderzocht op vleermuissporen en daarna bij zonsondergang gecontroleerd op uitvliegende vleermuizen. Geen van de gebouwen vertoonde zichtbare sporen. Hierbij is op één locatie tot twee maal toe het uitvliegen geconstateerd van twee gewone dwergvleermuizen. Dit betreft de dak omtimmering aan de achterzijde van Hof te Zande 17 (Winkel). De gewone dwergvleermuis foerageert in beperkte mate rond en nabij de gebouwen. Favoriete foerageergebieden zijn het bos van Hof te Zande en de lijnvormige structuren aan de noordoostkant van het dorp (nabij Hulsterstraat 2 en 4). Ook op de druilerige dag foerageerde in het park meerdere soorten vleermuizen (watervleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en mogelijk franjestaart). Omdat de oostflank pas later gebouwd wordt is het verstandig in 2010 of 2011 nog maals onderzoek te doen om te bekijken of de vleermuizen hier nog wonen. Zo ja dan is het dan nodig een ontheffing aan te vragen voor de sloop van Hof te Zande 17 de winkel. Deze wordt zeer waarschijnlijk verkregen als compenserende maatregelen worden getroffen.

IZV-locatie

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is ook geen sprake van externe werking.

Soortbescherming

Niet bedreigde diersoorten

Er zijn geen floristische waarden in het plangebied waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën en zoogdieren niet. Er komen geen reptielen en vissen voor.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Voor vogelsoorten wordt geen ontheffing verleend in het kader van de Flora- en faunawet. Door het treffen van maatregelen moeten vogels worden beschermd. Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. Wel is na afwerking van het plangebied een verbetering van de vogelstand zeer waarschijnlijk. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen begonnen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

Nader onderzoek

Nader onderzoek is hier niet nodig.

Kloosterzande Noord-Oost

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is ook geen sprake van externe werking.

Soortbescherming

Niet bedreigde diersoorten

Er zijn geen floristische waarden in het plangebied waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën en vissen niet. Er komen geen reptielen voor.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Voor vogelsoorten wordt geen ontheffing verleend in het kader van de Flora- en faunawet. Door het treffen van maatregelen moeten vogels worden beschermd. Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. Wel is na afwerking van het plangebied een verbetering van de vogelstand zeer waarschijnlijk. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen begonnen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

Nader onderzoek

Op 3-5 juli is het spitsmuizenonderzoek uitgevoerd met behulp van 44 live-traps en is gedurende twee avonden 4 juli en 10 augustus is met twee batdetectors ter plaatse vleermuisonderzoek gedaan.

Spitsmuizen

Begin juli is gedurende ruim drie dagen gevangen met 44 live-traps in vijf reeksen opgesteld. Na een aarzelend begin zijn hier redelijke aantallen (totaal 28) huisspitsmuizen gevangen. Er zijn geen andere soorten gevangen. Alle exemplaren hebben de gevangenschap overleefd. Gezien de feiten dat geen veldspitsmuizen zijn gevangen en huisspitsmuizen als concurrenten van de veldspitsmuis gelden is het zeer aannemelijk dat op de planlocaties geen veldspitsmuizen voorkomen. Daar zelfs in een natte zomer als 2008 geen water in de sloten staat en de waterspitsmuis ook niet gevangen is, kan ook het voorkomen van de waterspitsmuis vrijwel zeker worden uitgesloten.

Vleermuizen

Alle daarvoor in aanmerking komende gebouwen (zie quick-scans) zijn onderzocht op vleermuisssporen en daarna bij zonsondergang gecontroleerd op uitvliegende vleermuizen. Geen van de gebouwen vertoonde zichtbare sporen. De gewone dwergvleermuis foerageert in beperkte mate rond en nabij de gebouwen. De lijnvormige groenstructuren langs de Hulsterweg (nog vrij jong), Groenendijk en Karel Doormanstraat zijn zeker van belang voor foeragerende vleermuizen en als route. Daarom kunnen deze niet zo maar gekapt worden. In de plannen is derhalve rekening gehouden met het in stand houden van deze structuren.

Conclusie

In het kader van de beoogde ontwikkelingen is het niet noodzakelijk om ontheffing aan te vragen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Alvorens over de gaan tot de uitvoering van het deelgebied oostflank wordt ofwel opnieuw onderzoek uitgevoerd aan de aanwezigheid van vleermuizen ofwel er wordt ontheffing aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet voor de sloop van het Hof te Zande 17 in verband met de aanwezigheid van vleermuizen. Voor het overige is het niet noodzakelijk ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.4 Archeologie

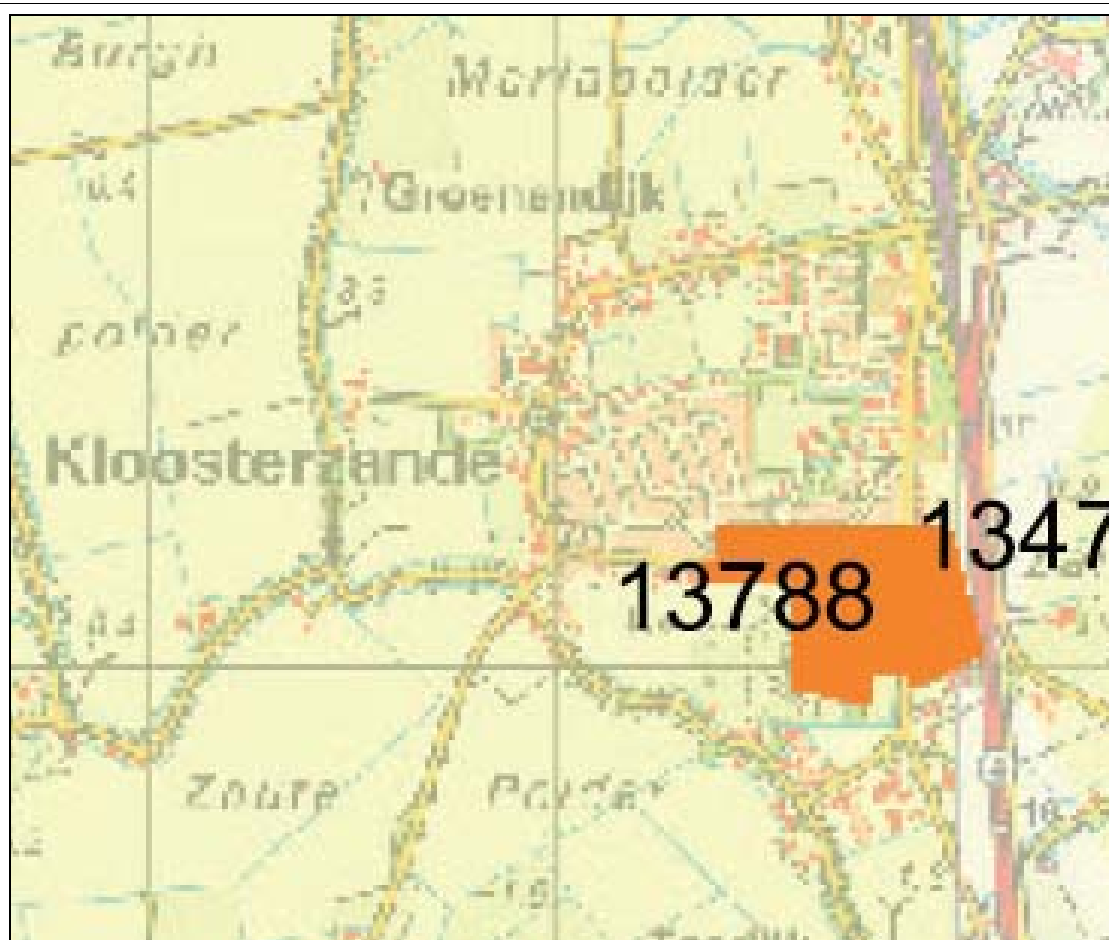
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, vooronderzoek, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Voor Zeeland bestaat het toetsingskader voor archeologie uit:

- De Archeologische MonumentenKaart (AMK) Zeeland;
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW);
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA);
- Nationaal Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM).

Beheer en onderhoud van archeologische informatie krijgt vorm in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). In het ZAD zijn opgenomen het Provinciaal Archeologisch Depot ((bodenvondsten) en het ZAA, waarin documentatie van vondsten en alle kennis op het gebied van de Zeeuwse archeologie is verzameld. De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) beheert voor de provincie de AMK en het ZAD. De status van de AMK en de IKAW is door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgesteld op 29 mei 2001. Op de AMK staat informatie van bekende archeologische waarde. Alle terreinen die op de AMK zijn aangeduid dienen op 1 januari 2009 een planologische bescherming te hebben. De IKAW geeft een overzicht van te verwachten archeologische waarden en is complementair aan de AMK. Vooral de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden zijn belangrijk.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn (zie figuur 7 AMK kaart).



Figuur 7: AMK kaart

Waarnemingen plangebied

Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven, hieruit blijkt dat er geen archeologische monumenten zijn in deelgebied 1 en 2. Deelgebied 3 is gedeeltelijk aangeduid als zijnde kern van hoge archeologische waarde en terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd. In 2003 heeft binnen het AMK-monumentnummer 13477 op de locatie Hof te Zandeplein een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij werden geen relevante archeologische sporen aangetroffen.

Daarnaast is het plangebied op de IKAW voor het overgrote deel aangegeven als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een klein deel aan de oostzijde van het plangebied heeft een zeer lage verwachtingswaarde. Dit betekent dat er een lage tot zeer lage trefkans is op de aanwezigheid van archeologische waarden tot de late middeleeuwen en dat voor deze gebieden in het bestemmingsplan geen beschermde regeling behoeft te worden opgenomen.

Voor het overige zijn in het plangebied en in de directe omgeving daarvan geen archeologische bodemvondsten/vindplaatsen bekend. Het is echter niet uitgesloten dat zich in het plangebied thans nog onbekende archeologische resten bevinden. Voor eventuele vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht.

De IKAW geeft voor alle plangebieden een lage verwachtingswaarde betreffende archeologische waarden aan. Nader archeologisch onderzoek is derhalve enkel in deelgebied 3 aan de orde. In de directe omgeving van deelgebied 3 bevinden zich gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten. Ook bevinden zich hier panden waaraan in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) enige monumentale kwaliteit is toegekend. Echter binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Nader cultuurhistorisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Naast bovenstaande inventarisatie is door Vestigia B.V. Archeologie en cultuurhistorie op 18 maart 2008 een archeologische quickscan uitgevoerd op de locaties van plangebied Oostflank te Kloosterzande (zie separaat bijlagenboek onder 4). Het vooronderzoek omvat een voorstudie in de vorm van een gebiedsgericht bureauonderzoek.

Het doel van het archeologisch onderzoek is vast te stellen of er in het plangebied sprake is van archeologische en/of cultuurhistorische resten waarmee rekening gehouden dient te worden bij verdere planontwikkeling en, zo ja, wat de waarde daarvan is in termen van beleving, fysieke en inhoudelijke kwaliteit. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

De zuidelijke planlocatie is deels gelegen binnen de contouren van een terrein met hoge archeologische waarde. Het gaat hierbij om resten van de oude dorpskern van Kloosterzand, genoemd naar de in 1576 verwoeste laatmiddeleeuwse uithof Ter Zande (Monumentnummer 13477). Om de aard en omvang van de archeologische resten binnen het plangebied vast te stellen en om de archeologische verwachting te toetsen in de praktijk adviseert Vestigia B.V. bij verdere ontwikkeling nader archeologisch onderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen voor de zuidelijk planlocatie. Voor de twee overige planlocaties is de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden klein.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de archeologische waarden. In deze regels is een aanlegvergunning opgenomen ter bescherming van het archeologische waarden. Voordat bouwvergunning kan worden verleend, dient uit archeologisch onderzoek te blijken dat de archeologische belangen niet in het geding zijn.

Het zou kunnen zijn dat ondanks de resultaten van het uitgevoerde inventariserend archeologisch onderzoek er niettemin de kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de SCEZ te Middelburg, tel: 0118-670870.

Conclusie

In een groot deel van het plangebied zijn geen archeologische waarden aanwezig. Het deel dat onderdeel uitmaakt van de oude historische kern van Kloosterzande, en waar mogelijk nog archeologische waarden aanwezig zijn, zal worden beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie in het bestemmingsplan voldoende is gewaarborgd.

4.5 Water

Eenzijds 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 bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit of verdroging te voorkomen. Om deze reden is het opnemen van een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type groot zoet. Dat wil zeggen dat er mogelijk grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig of te ontwikkelen zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afwateringsgebied Campen. Het oppervlaktewater wordt eerst afgevoerd in zuidwestelijke richting waarna het bij het gemaal Campen richting de Westerschelde gaat.

Toekomstig watersysteem

Ter plaatse van het plangebied wordt in de toekomst een gemengd rioolstelsel aangelegd. De riolering behorende bij de beoogde woningbouw wordt op een dergelijke wijze uitgevoerd waarmee deze aangesloten kan worden op een gescheiden stelsel, waarbij de Kloosterzande Noord-Oost en Kloosterzande-Oostflank aantakken op de te realiseren waterberging in het noorden van het plangebied.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en dan pas afgevoerd mag worden. Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden; hierin moeten de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De 'Deelstroomgebiedsvisie', welke is vastgesteld d.d. 7 januari 2004, 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 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 voorkeursvolg-orde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Deelgebied 1 ligt op een hoogte van 1,0 tot 1,50 meter boven NAP, deelgebied 2 ligt op een hoogte van 0 tot 1,00 meter boven NAP en deelgebied 3 op een hoogte van 0,50 en 2,00 meter boven NAP. In het plangebied zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie en er is sprake van weinig zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor de waterhuishouding.

Waterbeheersplan

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.

Grondwaterbeheersplan

In het grondwaterbeheersplan is het beleid met betrekking tot de grondwaterbeheers-taak van de provincie uitgewerkt. In dit beleid zijn tevens zogenaamde kwetsbare ge-bieden aangegeven. Het plangebied is gelegen in een niet kwetsbaar gebied. In kwets-bare gebieden gelden wegens de gevoeligheid van hydrologische ingrepen strengere regels als voor gebieden die niet zijn aangemerkt als kwetsbaar.

Waterplan Zeeuws Vlaanderen

De gemeenten in Zeeuws Vlaanderen hebben in samenwerking met het waterschap Zeeuws Vlaanderen en de provincie een waterplan opgesteld. Dit is een plan waarin richting is gegeven hoe met water wordt omgegaan binnen zowel het stedelijke gebied als het landelijke gebied. De doelstelling is het streven naar een biologisch gezond wa-ter, een goed functionerend en veilig watersysteem en een vergroting van de bele-vingswaarde van het water.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuws Vlaanderen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. Het waterschap heeft een schriftelijke reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro. In

hoofdstuk 7 wordt deze reactie beantwoord. Naar aanleiding van het binnengekomen wateradvies heeft de ontwikkelende partij met adviseur op 24 november 2009 gesproken met het waterschap. Het verslag van dit overleg is opgenomen in het separate bijlagenboek onder 5. De resultaten van het overleg zijn verwerkt in de onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van dijken. Het plangebied ligt nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Op dit aspect wordt ingegaan in de paragraaf over externe veiligheid.
Wateroverlast (van- uit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er is (extra) waterberging nodig in verband met het vergroten van verhard oppervlak in alle deelgebieden. Concreet wordt 18.461 m ² verhard oppervlak toegevoegd in de nieuwe situatie. Derhalve is het nodig om minimaal 1.385 m ³ aan waterberging te realiseren, wat overeenkomt met 1.065 m ² . Aan de noordzijde van het plangebied wordt een wateroppervlakte gerealiseerd met een oppervlakte van ruim 1.846 m ² . Er wordt voorzien in voldoende waterberging in het plan. Gebouwd wordt aansluitend aan de bestaande maai-veldhoogten en/of gebouwen.
Watervoorziening/ aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en is niet gelegen in een bufferzone natuur en/of landbouw. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. Hergebruik van het hemelwater wordt overwogen. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is nu al sprake van open water. Daarbij wordt er extra waterberging gerealiseerd, deelgebied 1 zal worden omgeven door water in de vorm van wegsloten en een waterpartij.

Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Met betrekking tot de riolering wordt aangesloten op de nieuwe gescheiden riolering. Locatie IZV zal worden aangesloten op het op termijn aan te leggen gescheiden stelsel in Kloosterzande. Het hemelwater van de overige locaties wordt afgekoppeld op de aan te leggen waterberging. De uitwerking hiervan zal worden voorgelegd aan het waterschap. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. In het plangebied ligt een persleiding van het waterschap. In de plannen wordt rekening gehouden met een afstand van 5 meter aan weerszijden van deze leiding, teneinde de leiding bereikbaar te houden.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Er zijn in de omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. De bodem is uitstekend geschikt voor infiltratie. De in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld dient aangehouden te worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud en/of realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het hemelwater wordt afgekoppeld conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	De beoogde woningbouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er liggen waterlopen binnen de projectlocatie. Rekening gehouden zal worden met de benodigde onderhoudsstrook van 5 tot 7 meter afhankelijk van de breedte/insteek.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Aangezien er binnen het plangebied geen waterschapswegen liggen is dit aspect niet aan de orde.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, kan mogelijke overlast ten gevolge van gevoelige bestemmingen zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van bijvoorbeeld een bedrijf. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om de ontwikkeling van woningen en winkelveorzieningen. De woningen zijn als milieugevoelig aangeduid; de winkelveorzieningen niet.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven die mogelijk hinder voor milieugevoelige functies opleveren. Dit betreft een groothandel in elektromotoren aan de Hulsterweg 37 en het horecabedrijf aan de Hulsterweg 45-47.

Volgens de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) bedraagt de richtafstand tot gevoelige functies voor het bedrijf aan de Hulsterweg 37 50 meter (categorie 3.1). Gelet op de gemengde omgeving is het toegestaan om de zonering met één categorie te verminderen. De richtafstand bedraagt in dat geval 30 meter tot eventuele woonbebouwing. Voor het bestaande horecabedrijf aan de Hulsterweg 45-47 hanteert de VNG-publicatie een richtafstand tussen het horecabedrijf en omliggende milieugevoelige functies van 10 meter. Het is mogelijk dat in de nieuwe situatie binnen de bovengenoemde richtafstanden van de bedrijven nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voor zover dit het geval is, wordt onderzocht of het noodzakelijk is om, gelet op de bestaande activiteiten, bronmaatregelen te treffen.

Vermoedelijk kunnen bronmaatregelen achterwege blijven. Immers binnen genoemde richtafstanden van nieuwe woningen tot aan de bedrijfsperceels-grenzen, zijn al andere woningen (bestaande woningen) gelegen welke referentiekader zijn geweest bij het beoordelen van de noodzakelijke melding en/of vergunning op grond van de Wet milieubeheer. De bedrijven hebben reeds zonodig maatregelen getroffen om overlast naar bestaande omliggende woningen te voorkomen.

Indien het treffen van bronmaatregelen desondanks wenselijk wordt geacht, wordt tevens onderzoek uitgevoerd naar de mogelijk te treffen maatregelen. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder in het onderhavige bestemmingsplan voldoende is verankerd middels het uitvoeren van onderzoek naar eventuele overlast en het al dan niet treffen van bronmaatregelen.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteits-eisen bedoeld. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde

voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens of tijdelijke 1% grens wordt overschreden. De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 5 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

Betreffende het onderhavige project is in het kader van een goede ruimtelijke ordening middels een in de Wet luchtkwaliteit vastgelegde standaardrekenmethode nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft. De luchtkwaliteit langs de ontsluitingswegen en de woonstraten is voor de jaren 2008, 2010 en 2020 in beeld gebracht.

De luchtkwaliteit inzake het voorliggende project is berekend met het programma CAR II, versie 7.0. Om de huidige situatie weer te geven is gebruik gemaakt van de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de bestaande situatie. Voor de berekening welke is uitgevoerd om de luchtkwaliteit te prognosticeren, is de in de toekomst te verwachten situatie als uitgangspunt genomen. Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert.

Uitgegaan is van het zogenaamde 'worst-case' scenario waarin de afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot het midden van de weg is voor alle straten gesteld op 5 meter. Voor de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de gegevens akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï door onderzoeksbureau Sight op 29 oktober 2008. De verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op de huidige verkeersbewegingen + de verwachte toename van het aantal voertuigen bij realisatie van de wijk.

Bij deze intensiteiten zijn voor de berekening met 2% per jaar geëxtrapoleerd naar de jaren 2008, 2010 en 2020. Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. In beide gevallen komt vrijwel geheel het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau:

2008	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Provinciale weg N689	18,6 µg/m ³	17,7 µg/m ³	24,6 µg/m ³	24,4 µg/m ³	9

Groenendijk	18,0 µg/m³	17,7 µg/m³	24,6 µg/m³	24,5 µg/m³	9
Hulsterweg	21,1 µg/m³	18,8 µg/m³	25,0 µg/m³	24,6 µg/m³	10
Cloosterstraat	22 µg/m³	18,8 µg/m³	25,2 µg/m³	24,6 µg/m³	10
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

In 2010 zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

2010	Stikstofdioxide (NO2)		Fijn stof (PM10)		
5,00 meter	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Provinciale weg N689	15,7 µg/m³	15,0 µg/m³	18,4 µg/m³	23,2 µg/m³	6
Groenendijk	15,2 µg/m³	14,9 µg/m³	18,4 µg/m³	23,3 µg/m³	6
Hulsterweg	17,9 µg/m³	15,8 µg/m³	18,8 µg/m³	23,4 µg/m³	7
Cloosterstraat	18,8 µg/m³	15,8 µg/m³	18,9 µg/m³	23,4 µg/m³	7
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

Ook in 2020 zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

2020	Stikstofdioxide (NO2)		Fijn stof (PM10)		
5,00 meter	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Provinciale weg N689	13,4 µg/m³	13,0 µg/m³	16,7 µg/m³	21,6 µg/m³	4
Groenendijk	13,2 µg/m³	13,0 µg/m³	16,9 µg/m³	21,8 µg/m³	4
Hulsterweg	14,6 µg/m³	13,0 µg/m³	17,1 µg/m³	21,8 µg/m³	4
Cloosterstraat	15,2 µg/m³	13,0 µg/m³	17,1 µg/m³	21,8 µg/m³	4
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

Conclusie

De grenswaarden voor stikstofdioxiden en fijn stof worden in 2008, 2010 en in 2020 niet overschreden; de achtergrondwaarden (met betrekking tot industriële bronnen) blijven onder de gestelde normen. De luchtkwaliteitsberekening is in het bijlagenboek opgenomen.

4.8 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van externe veiligheid zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze risico's worden veroorzaakt door het werken met, de opslag van of het vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit kader zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

Transportroutes

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

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

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Westerschelde. Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour. Wel is de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. Door Sight en LBP is een onderbouwing externe veiligheid opgesteld, zie separaat bijlagenboek onder 7. De conclusies en het advies naar aanleiding van dit onderzoek luiden:

- Het plaatsgebonden risico beperkt de ruimtelijke ontwikkelingen in het onderhavige bestemmingsplan niet;
- De effecten van calamiteiten op de Westerschelde kunnen het plangebied bereiken;
- Het groepsrisico is kleiner dan 10% van het groepsrisico. Daarom zijn verdere berekeningen van het exacte niveau van het groepsrisico niet noodzakelijk;
- Het bestemmingsplan omvat geen functies met een publiek met een verminderde zelfredzaamheid en er zijn geen bijzondere omstandigheden, zodat met een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan. De onderbouwing van Sight kan als zodanig worden beschouwd.

De onderbouwing wordt voorgelegd aan de brandweer, die hierover advies zal uitbrengen. Dit advies wordt meegenomen in het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en PGS deel 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Op basis van de provinciale risicokaart ligt de projectlocatie niet binnen een risicocontour.

Buisleidingen

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

Vuurwerkopslag

In de nabijheid van de beoogde bouwlocatie bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats.

4.9 Overige belemmeringen

De Provinciale weg N689 aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg in het Omgevingsplan Zeeland. De provincie hanteert een waarborgzone van 40 m, teneinde de verkeersplanologische functie van de weg in de toekomst te waarborgen. De N689 is op dit moment nog vorm gegeven als een weg met 2 x 2 rijbanen. De weg is reeds afgewaardeerd, omdat deze geen functie meer heeft voor het verkeer van en naar Zuid-Beveland. De weg zal in de toekomst worden ingericht met 2 x 1 rijbaan. Echter, op welke wijze de weg zal worden ingericht is nog niet duidelijk. Wel is het, gelet op de toekomstige situatie niet aannemelijk dat na de afwaardering naar 2 x 1 rijbaan, de weg in de toekomst weer verbreed moet worden. Desondanks is in het bestemmingsplan een aanduiding 'vrijwaringszone-weg' opgenomen. In de bestemming waar deze aanduiding op ligt, is een regeling opgenomen die de verkeerplanologische functie van de weg moet waarborgen. In de zone waar deze aanduiding van toepassing is, mag uitsluitend na ontheffing worden gebouwd. Voorwaarde voor het verlenen van ontheffing is dat burgemeester en wethouders in overleg treden met de wegbeheerder.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kloosterzande Oost' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern Kloosterzande. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van 'Kloosterzande Oost' bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels 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.

5.2.2 BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – randzone': grondgebonden agrarische bedrijven met een uitbouw mogelijkheid voor niet-grondgebonden activiteiten als neventak, met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op de gronden mogen schuilgelegenheden voor vee en melkstallen worden gebouwd én bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de bestemming zijn verschillende regels opgenomen ten aanzien van de maximale oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte. Ontheffing kan worden verleend voor overschrijding van

de bouwhoogte. Een aanlegvergunning is opgenomen ten aanzien van afstand van 50 meter ten aanzien van de omringende woonbestemmingen voor het beplanten met houtgewassen ten behoeve van een boomgaard.

Centrum (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de gronden bestemd voor detailhandel, horecabedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wonen, aan huis gebonden beroepen, ter plaatse van de aanduiding 'plein' een plein, tuinen, erven paden, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Behalve 'wonen' zijn de bovengenoemde soorten van gebruik uitsluiten toegestaan op de begane grond. Ten aanzien van het bouwen zijn bouwregels opgenomen waar de plaatsbepaling, afmetingen en vormgeving van de bouwwerken zijn vastgelegd. Er kunnen nadere eisen door burgemeester en wethouders worden gesteld ten aanzien van het bovenstaande. Ook kan ontheffing worden verleend van zowel de bouw- als de gebruiksregels. Bovendien is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de wijziging van de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten.

Groen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen.

Horeca (artikel 6)

Horecabedrijven voor zover die voorkomen in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten met bijbehorende wegen, parkeervoorzieningen, terrassen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming zijn bestemd als 'Horeca'. Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van de plaatsbepaling op het perceel, en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van de hoogte en de categorie van de Staat van Horeca-activiteiten kan ontheffing worden verleend.

Verkeer (artikel 7)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als 'Verkeer'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3,50 meter.

Water (artikel 8)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouw en ontheffingsregels betreffen enkel de hoogtemaat.

Wonen - 1 (artikel 9)

Een groot deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen - 1'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwings-typen en -categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand, en gestapeld. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de kaart een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte en de diepte van de woning. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor overkappingen en tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ontheffingsregels zijn opgenomen voor een kortere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kan ontheffing worden verleend voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis tot een oppervlakte van maximaal 25 m².

Wonen - 2 (artikel 10)

Een groot deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen - 2'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en -categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld, vrijstaand, gestapeld en patio. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

Het maximum aantal hoofdgebouwen mag niet overschreden worden. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor overkappingen en tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ontheffingsregels zijn opgenomen voor een kortere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kan ontheffing worden verleend voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis tot een oppervlakte van maximaal 25 m².

Wonen - 3 (artikel 11)

Binnen de bestemming 'Wonen - 3' zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden opgericht. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering en de bouwhoogte. Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Er kan ontheffing worden verleend voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis tot een oppervlakte van maximaal 25 m².

Waarde - Archeologie (artikel 12)

De gronden aangewezen voor 'Waarde- Archeologie' zijn, behalve voor de aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, welke aan bepaalde voorwaarden dienen te voldoen. Ten aanzien van de hoogte is een bouwregel opgenomen. Wanneer de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad kunnen, via een ontheffingsbevoegdheid, ten dienste van de andere bestemming(en) bouwwerken worden gebouwd. Er is een aanlegvergunning opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Mocht uit archeologisch onderzoek blijken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of niet meer noodzakelijk wordt geacht dat er bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wordt voorzien dan is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

5.2.3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 13)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels (artikel 14)

In artikel 14 zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene ontheffingsregels (artikel 15)

In artikel 15 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen onder meer het overschrijden van bebouwingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 16)

In artikel 16 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 17)

Ter bescherming van de verkeersplanologische functie van de N689 is een vrijwaringszone-weg opgenomen. Binnen deze zone is het niet toegestaan om te bouwen. Wel kan onder een aantal voorwaarden ontheffing worden verleend voor het bouwen binnen deze zone.

Algemene procedureregels (artikel 18)

In artikel 18 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, bij het verlenen van ontheffing van gebruik en voor het verlenen van een aanlegvergunning. In de artikelen waarin deze flexibilitetsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 18.

Overige regels (artikel 19)

In dit artikel is een strafregel opgenomen welke verwijst naar de Wet op de economische delicten.

5.2.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 20)

Artikel 19 betreft het overgangsrecht 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 wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hantieren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen. Daarbij is ten aanzien van bestaande afstanden opgenomen dat wanneer deze meer of minder bedragen op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden gehouden. Voor maten geldt dezelfde regel met dien verstande dat de tijdsbepaling ligt op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Bij herinrichting van plannen gelden bovengaande regels mits de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

Slotregel (artikel 21)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Kloosterzande Oost'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet 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. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere woningen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening 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 het geval indien de gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan (projectbesluit, projectafwijkingbesluit, wijzigingsplan) moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Bij de onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar partij gesloten voor de deelgebieden Kloosterzande Noord-Oost en IZV. Daarom is het voor deze locaties niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. Vanuit de gemeentelijke zijde worden er ISV-gelden voor de locaties Weemaes-Kindt en Hof te Zandeplein ingezet vanwege het feit dat onderhavig project een dorpsvernieuwing betreft.

Voor deelgebied Kloosterzande – Oostflank is een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en vastgesteld.

Conform artikel 3.1.6 van het Bro heeft daarnaast onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit is gebleken dat het plan economisch haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De dorpsraad van Kloosterzande is in de gelegenheid gesteld schriftelijk advies uit te brengen op dit bestemmingsplan. Daarnaast is een inloopavond worden georganiseerd waarbij de plannen aan bewoners worden gepresenteerd. De binnengekomen reactie van de dorpsraad is opgenomen in bijlage 8 van het separate bijlagenboek. In bijlage 9 is de beantwoording op deze reactie opgenomen. Voor zover de reactie heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, zijn deze in het onderhavige document verwerkt.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 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:

1. Provincie Zeeland;
2. VROM-Inspectie;
3. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
4. N.V. Delta Nutsbedrijven;
5. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland;
6. Brandweer Hulst.

Door de Provincie Zeeland, de VROM-Inspectie, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland en de Brandweer Hulst zijn reacties ingediend. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 8. De beantwoording van deze reacties is opgenomen in bijlage 9. Voor zover de binnengekomen reacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, zijn deze in het onderhavige document verwerkt.