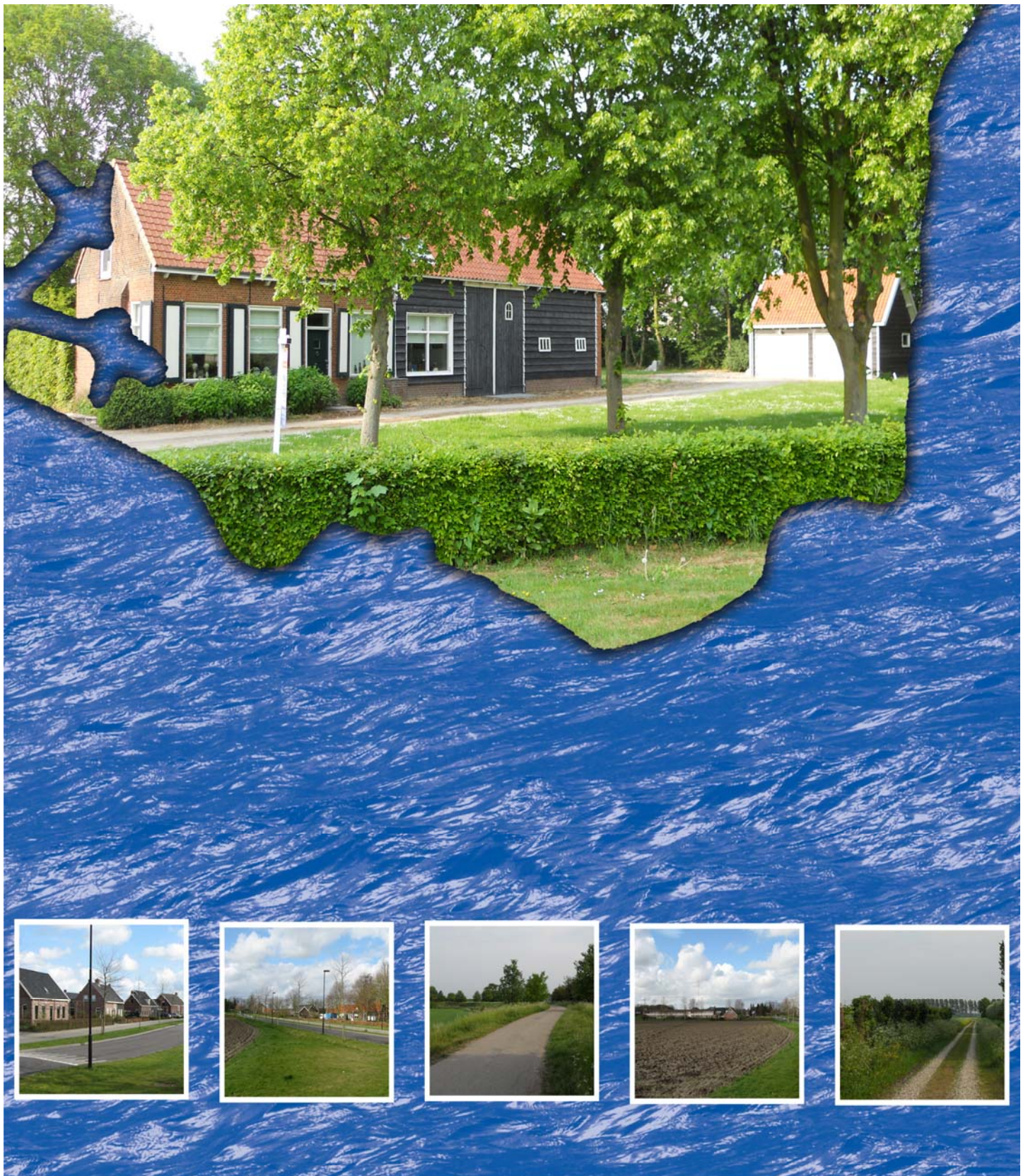




Bestemmingsplan

“Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
 Architecten
 Stedenbouwkundigen



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 7 juni 2012

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen

Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 Middelburg
telefoon (0118) 653737
fax (0118) 615912

www.rdh.nl

Middelburg Breda

**gemeente
titel**

**imronummer
projectnummer
status**

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

Borsele

Bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012"

NL.IMRO.0654.BPHZSV2012-0003

BS4439

definitief

21 oktober 2011

4 januari 2012

7 juni 2012





TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" in de gemeente Borsele.

INHOUD

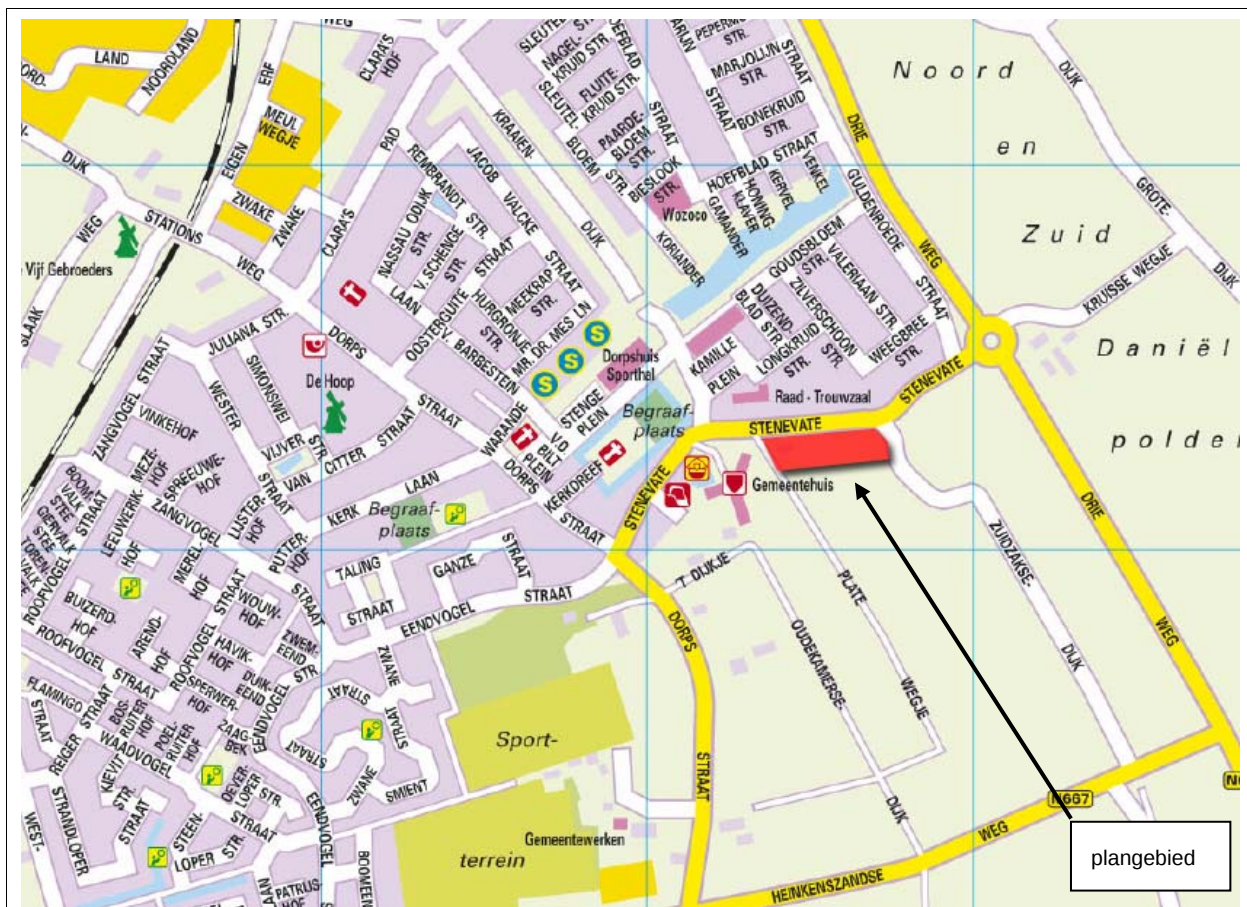
1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingplannen	5
1.3	Opzet van de toelichting	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	7
3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Toetsing beleidskaders	19
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie	22
4.3	Cultuurhistorie	23
4.4	Water	25
4.5	Ecologie / flora en fauna	30
4.6	Milieuhinder	31
4.7	Geluidhinder	31
4.8	Luchtkwaliteit	33
4.9	Externe veiligheid	33
4.10	Overige belemmeringen	37
	4.10.1 Bufferzone	37
	4.10.2 Overige relevante zones	37
5	JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1	Planvorm	39
5.2	Toelichting op de bestemmingen	39
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	45
7.1	Maatschappelijke toetsing	45
7.2	Overleg	45
8	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	47

BIJLAGENBOEK:

1. Eindrapport verkennend onderzoek Stenevate Heinkenszand. d.d. 9 mei 1997, SMA Zeeland BV;
2. Briefrapport bodemonderzoek Stenevate 12 te Heinkenszand. d.d. 14 april 2009, SMA Zeeland BV;
3. Eindrapport actualiserend en nader bodemonderzoek Stenevate Heinkenszand, d.d. 12 juni 2009, SMA Zeeland BV;
4. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend, Woningbouwlocatie Stenevate, Heinkenszand, Gemeente Borsele, d.d. december 2011, SOB Research;
5. Rapport volgens de Flora- en faunawet van een perceel bouwland met belendende bermen en taluds aan de Stenevate in Heinkenszand". d.d. 10 mei 2011, Bureau Woets' Insecten
6. Toelichting op de regels;
7. Exploitatieoverzicht.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van de Stenevate in Heinkenszand wordt een verdere woninguitbreiding van het dorp beoogd. Na de voltooiing van Over de Dijk, 3^e fase kan op deze locatie in de woningbouwbehoefte van Heinkenszand worden voorzien. Vanwege concrete belangstelling voor kavels aan de Stenevate is het gewenst om, vooruitlopend op de verdere woningbouwuitbreiding van het dorp, op kleine schaal nu reeds bebouwing ter plaatse mogelijk te maken. Beoogd wordt, in aansluiting op de bestaande woning aan de Stenevate, maximaal 5 woningen te realiseren of maximaal 4 woningen en een dierenkliniek. In de figuren 1 en 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.2 Vigerende bestemmingplannen

De beoogde bouwgronden zijn momenteel bestemd in het bestemmingsplan “Borsels Buiten” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 5 februari 2008). Daarnaast valt een klein gedeelte van het plangebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase I” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 28 september 1999).

De huidige bestemming van de gronden betreft: “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AL)”. De woning Stenevate 12 kent daarbij de aanduiding “burgerwoning”. De weg Stenevate kent de bestemming “Verkeersdoeleinden (V)”. De beoogde bouwgronden kunnen onder de vigerende planologische regeling gebruikt worden voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven en voor wegen. De realisatie van nieuwe woningen en een dierenkliniek is niet mogelijk binnen de genoemde bestemmingen. Er zijn in de vigerende bestemmingsplannen geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de beoogde nieuwbouw mogelijk maakt.

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, dienen de voormelde bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” vormt de planologisch-juridische basis voor de beoogde nieuwbouw.

1.3 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” en kent de volgende opzet. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepas-

sing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 4: Bestaande situatie

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van Heinkenszand. Heinkenszand is de grootste kern van de gemeente Borsele met circa 5.430 inwoners. Het dorp is het bestuurlijk centrum van de gemeente Borsele. De inwoners komen uit alle delen van Nederland. Velen vinden hun werk in het Sloegebied. Het plangebied is in de nabijheid van het centrumgebied, met zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen, gelegen. Het centrumgebied van Heinkenszand heeft een bovenlokale functie.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van één van de hoofdentrees van Heinkenszand, de Stenevate. Deze weg kent een breed profiel. Het profiel bestaat uit een hoofdbaan, een brede berm met aan de noordzijde een vrij liggend fietspad en voetpad.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Zuidzaksedijk welke is aangemerkt als een dijk met een bijzondere (natuur)waarde. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het Platewegje. Het eerste gedeelte van deze smalle weg, tot aan de parkeerplaats van het gemeentehuis, is verhard. Daarna is het Platewegje een smal, onverhard pad. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen agrarische gronden.

Tot slot bestaan de functies in de directe omgeving van het plangebied uit kantoren (onder andere het gemeentehuis), wonen en landbouw.

Plangebied

Zoals in voorgaande alinea is beschreven, is het plangebied gelegen aan de zuidzijde van de Stenevate. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden en op het adres Stenevate 12 is een bestaande burgerwoning gelegen. Dit perceel wordt via het Platewegje ontsloten. Het bestaande woonperceel is ongeveer 1.500 m² groot. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,7 hectare.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Uitgangspunt voor de planontwikkeling voor nieuwbouw langs de Stenevate is dat deze qua opzet en vormgeving past in het bestaande bebouwingsbeeld. Daarnaast is in de planontwikkeling rekening gehouden met eventuele toekomstige ontsluitingen van het achterliggende gebied. Voorkomen moet immers worden dat een eventuele verdere woningbouwuitbreiding in zuidelijke richting wordt gefrustreerd.

De bestaande woning aan de Stenevate blijft behouden, maar wordt wel grondig verbouwd. Het bestaande schuurgedeelte wordt gesloopt, vervangen en uitgebreid. Daarnaast wordt de gevelindeling van de woning aangepast. De verbouwde woning zal

meer dan het bestaande pand de kenmerken vertonen van een traditionele Zeeuwse boerderijwoning. Het perceel krijgt in de nieuwe situatie een iets andere vorm. In de bestaande situatie kent het perceel een oppervlak van circa 1.495m². In de beoogde situatie wordt het perceel ca. 1.520 m² groot. Aan de voorzijde van het perceel zal ten behoeve van een eventuele toekomstige ontsluiting een deel van het perceel vervallen. Daarnaast gaat hier in beperkte mate voortuin verloren als gevolg van de realisatie van een voetpad aan de zuidzijde van de Stenevate. Aan de achterzijde van de woning wordt de tuin vergroot en gelijk getrokken met de nieuwe naastgelegen percelen. De bestaande woning ligt op ca. 17,5 meter vanaf de voorste grens van het nieuwe perceel.

Naast de bestaande woning zullen 5 kavels worden uitgegeven met een diepte van 45 meter. De kavels hebben een breedte van 25 meter met als uitzondering de meest oostelijke kavel die een breedte krijgt van 23 meter.

De nieuwbouw dient, zoals eerder aangegeven, qua sfeer en verschijningsvorm aan te sluiten op de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Stenevate. Dit wil zeggen, Zeeuwse boerderijwoningen op ruime kavels, de bebouwing in de breedte van de kavel georiënteerd. Er wordt een open bebouwingsbeeld voorstaan. Om die reden komen de hoofdgebouwen op minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te staan. De beoogde bouwhoogte bedraagt één bouwlaag met kap (zadeldak). Platte daken passen niet in het voorgestane beeld. Ook het materiaalgebruik dient aan te sluiten bij hetgeen dat voor de reeds bestaande bebouwing is toegepast. Naast de vormgeving van de bebouwing zijn erfafscheidingen van invloed op (de kwaliteit van) het straatbeeld. Met oog op een groen karakter worden door de gemeente op de perceelsgrenzen, niet zijnde onderlinge perceelsgrenzen, hagen aangeplant. De nieuwe bewoners worden verplicht deze hagen in stand te houden en te onderhouden.



De verkaveling kent een verspringende rooilijn. Deze verspringende rooilijn is opgenomen om ook de bestaande woning in het bebouwingslint op te nemen. Een voortuin van 10 meter is passend bij het type boerderijwoning en de beleving vanaf de Stenevate. De bestaande woning kent een voortuin 17,5 meter. Door een extra sprong wordt de bestaande woning in het bebouwingslint opgenomen. Zie figuur 5.

Binnen de beoogde kavelopzet zijn twee varianten mogelijk. In de onderstaande tekst worden deze varianten toegelicht.



Variant 1. Wonen en dierenkliniek

Variant 1 houdt in dat naast de bestaande woning vier nieuwe woningen worden opgericht met daarnaast een dierenkliniek. De gemeente heeft een concreet verzoek ontvangen voor nieuwvestiging van een dierenkliniek op deze locatie. Deze kliniek zal enkel kleine huisdieren behandelen. Ruimtelijk-functioneel heeft zij geen bezwaar tegen een dergelijke functie op deze locatie, mits de bebouwing qua beeld aansluit bij de overige nieuwbouw. Ook hier wordt het uiterlijk van de Zeeuwse boerderijwoning voorgestaan. Het hoofdgebouw, dat grenst aan de Stenevate, zal een nokrichting evenwijdig aan de weg kennen. Achter het hoofdgebouw kan, verbonden door een ondergeschikt tussenlid, een tweede (kleinere) bouwmassa worden opgericht. De nokrichting van dit bouwdeel komt daarbij haaks op de Stenevate te staan. Qua stijlkenmerken/materialisering vormt dit bouwdeel één geheel met het hoofdgebouw. Om eventuele geluidsoverlast, waarbij gedacht wordt aan blaffende honden, te voorkomen, worden buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek niet toegestaan.

De dierenkliniek behandelt enkel dieren op afspraak. Er is geen bezoekuur. De kliniek is doordeweeks gedurende de daguren open en daarnaast op maandag- en vrijdagavond tot 19.30 uur. Naast bezoekers die op afspraak komen, wordt de dierenkliniek bezocht door mensen die voor hun dieren medicijnen en diervoeding afhalen. Het be-

zoek, en daarmee het verkeer, verspreidt zich over de dag. Doordat het aantal behandelende dierenartsen beperkt is (op termijn twee) zal de verkeersaantrekkende werking van de kliniek beperkt zijn. De kliniek dient op eigen perceel te voorzien in voldoende parkeergelegenheid (minimaal 8 parkeerplaatsen). De parkeerplaatsen dienen, uit het zicht, achterop de kavel te worden gerealiseerd. Min of meer evenwijdig aan, en aansluitend op, de Zuidzaksedijk wordt voor de dierenkliniek een perceelsontsluiting gerealiseerd. In de toekomst gaat deze ontsluiting mogelijk deel uitmaken van een (nood)ontsluiting van het achterliggende woningbouwgebied.

Indien de dierenkliniek wordt opgericht zullen er 4 nieuwe woningen mogen worden gebouwd. In figuur 6 is de indicatieve inrichting van variant 1 weergegeven.



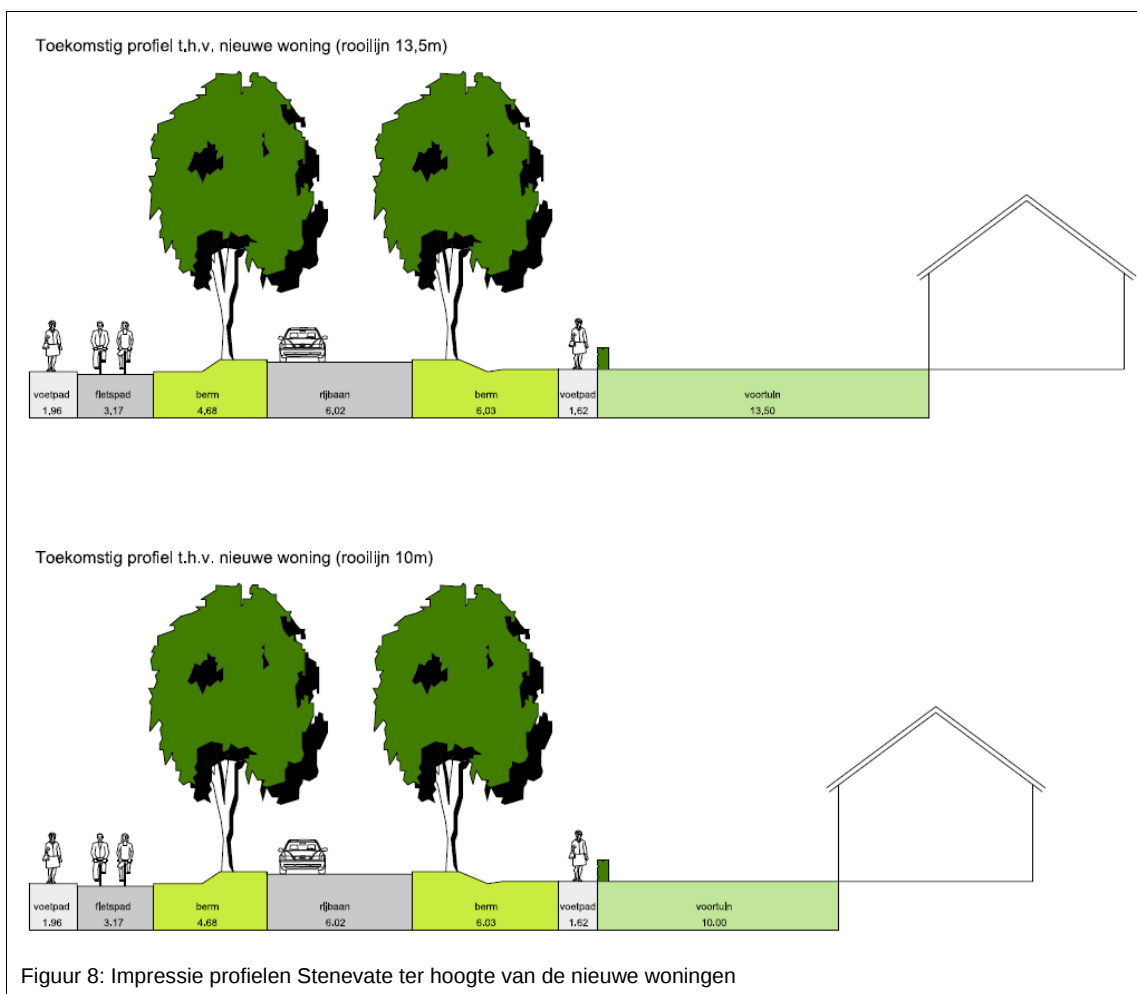
Variant 2. Wonen

Variant 2 houdt rekening met de mogelijkheid dat de dierenkliniek niet aan de Stenevate wordt gevestigd. Hierdoor komt er één kavel vrij welke op gelijke wijze zal worden ingericht als de naastgelegen woonkavels. Wel is deze kavel enkele meters smaller. In de regels zijn de specifieke regels voor de kavels omschreven. In figuur 7 is de indicatieve inrichting van variant 2 weergegeven.

Openbare ruimte

De nieuwe woonkavels worden ontsloten via de Stenevate. De kavelontsluitingen worden per twee gebundeld zodat het aantal aansluitingen op de Stenevate beperkt blijft. De ontsluiting van de bestaande woning Stenevate 12 vindt plaats via het Platewegje. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd. De perceelsvorm van deze woning wordt aangepast om ruimte te reserveren voor een toekomstige verbetering van de ontsluiting naar het achterliggende gebied. De gereserveerde gronden worden voorlopig met gras ingezaaid. De beoogde dierenkliniek zal ontsloten worden via een nieuwe perceelsontsluiting die aantakt op de Zuidzaksedijk. (De locatie van) deze ontsluiting kan in de toekomst eventueel worden aangewend voor de realisatie van een (nood)ontsluiting naar het achterliggende gebied.

Tussen de diepe voortuin en de Stenevate zal er een voetpad worden aangelegd. De bestaande groenstrook met bomen zal worden behouden. In figuur 8 is een impressie van de profielen van de Stenevate ter hoogte van de nieuwe bebouwing weergegeven.



Figuur 8: Impressie profielen Stenevate ter hoogte van de nieuwe woningen

Parkeren

Per woning dient er ruimte te zijn voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de dierenkliniek bedraagt het aantal parkeerplaatsen minimaal 8. Dit aantal is gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW (Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, CROW, Publicatie 182, maart 2004). De parkeerbehoefte voor commerciële dienstverlening in het centrum van een niet stedelijk gebied bedraagt minimaal 2,3 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Uitgaande van de realisatie van 300 m² bvo dienen (afgerond) minimaal 7 en maximaal 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de beoogde functie. Aangezien in de nabijgelegen openbare ruimte geen parkeergelegenheid wordt geboden, dienen minimaal 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Tot slot wordt, in paragraaf 3.5 (toetsing beleidskaders), beschreven dat de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

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

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

Zuidwest-Zeeland, waaronder de Zak van Zuid-Beveland is aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur gebied. Ondanks het feit dat Heinkenszand in de volksmond tot de Zak van Zuid-Beveland wordt gerekend, ligt deze kern niet in het Nationaal Landschap.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

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

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

1. Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
 2. Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
 3. Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.
- Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

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

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

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

1. 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;
2. 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.
3. 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 bouwhoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
4. Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel

uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.

5. Wettelijke 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 het voorliggende 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.

Heinkenszand is aangeduid als woonkern in een stedelijke ontwikkelingszone. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden.

Bij het aanbieden van woningbouwlocaties dient het navolgende in acht genomen te worden:

- de woningvraag eerst zoveel mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied opvangen (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
- de ruimtelijke diversiteit benutten/versterken teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones en balansgebieden;
- ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd;

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 (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. Het plangebied ligt binnen de grens van het bepaalde bebouwd gebied (de zogenaamde 'rode contour') en wordt derhalve gezien als inbreiding.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland gaat artikel 2.17 over woningbouw. In dit artikel is beschreven dat de toelichting van een bestemmingsplan waarin woningen worden toegelaten een beschrijving bevat waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het plan of project bijdraagt aan doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en de zorg voor kwetsbare groepen. Er worden in een bestemmingsplan geen nieuwe woningen toegelaten anders dan in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Verder is in casu het bepaalde ten aanzien van bufferzones (artikel 2.5 PRV) en afwegingszones natuurgebieden (artikel 2.12 PRV) relevant. Ten aanzien van het eerste aspect wordt verder verwezen naar paragraaf 4.9.1. De afwegingszone natuur komt in paragraaf 4.4 aan de orde.

3.3 Regionaal beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kappelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema wonen.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

De kern Heinkenszand ligt in de ontwikkelingszone Goes. Binnen de ontwikkelingszones kunnen, naast de woningen die nodig zijn om aan de eigen woningbouwbehoefte te voldoen, woningen en woonmilieus voor mensen van buiten de regio worden gebouwd. (Woningbouw)ontwikkelingen dienen te leiden tot een grotere ruimtelijk functionele samenhang binnen de zone, zodat deze aan kwaliteit wint, en een sterke eigen identiteit ten opzichte van andere zones. Door het ontwikkelen van aantrekkelijke overgangsmilieus (op de randen) kan de Bevelandse verscheidenheid zo optimaal mogelijk beleefbaar worden gemaakt. De centrale positie van de stad Goes binnen de regio wordt overigens behouden en zal worden versterkt, zodat Goes dé stedelijke drager van de Bevelanden blijft. In de stedelijke ontwikkelingszone Goes kan een relatief groot aantal bijzondere woonmilieus worden ontwikkeld. Woonmilieus zoals 't gewilde land-

schappelijk wonen bij Heinkenszand en het wonen in het groene dorpsvillamilieu bij Heinkenszand worden genoemd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wro en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als "werkdocument" bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

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

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor het onderhavige bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012" is de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Dit is vertaald in een aantal beleidspunten:

- Het versterken van het dorpshart en de aanloopstraten is een prioriteit waarbij het behouden en/of verbreden van het voorzieningenniveau een aandachtspunt is, met behoud van de dorpse schaal.
- Naast inbreiden en herstructureren zijn er verschillende mogelijkheden voor planmatige uitbreiding, waaronder de herstructureringslocaties Molcon en de voormalige locatie Emté en een planmatige uitbreiding aan de zuidoost- en noordzijde van

de kern. Een aandachtspunt bij deze uitbreidingen is een goede (kwalitatieve) afstemming op beoogde doelgroepen.

Tot slot stelt de structuurvisie dat de leefbaarheid van een dorp wordt bepaald door verschillende factoren. Hieronder vallen de woonomgeving, de kwaliteit van woningen, het ervaren van overlast, sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Daarbij wordt bedrijvigheid in de dorpen wenselijk geacht vanwege de levendigheid die dit met zich meebrengt. Economische activiteiten met een beperkte invloedssfeer (zogenaamde categorie 1 en 2 bedrijven) zijn toegelaten.

Groeien in kwaliteit, Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie Borsele 2010 - 2015 schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in onze gemeente tot 2015. Enerzijds is er aandacht voor de woningbehoefte. Anderzijds voor de wenselijkheid van behoud van voorzieningen en het leefbaar houden van de verschillende kernen van Borsele. Om de ambities van Borsele waar te maken, houden we de koers van de afgelopen vijf jaar vast, maar leggen we daarbij andere accenten. De peilers in onze nieuwe Woonvisie zijn:

1. Verbreden woonbeleid: van wonen naar een duurzaam woonmilieu.
2. Bestaande dorpen: kwaliteit verhogen en potentie optimaal benutten.
3. Bouwbeleid: een flexibel en gedifferentieerd programma.
4. Bijzondere doelgroepen: zorg voor voldoende aanbod van goede kwaliteit.
5. Samenwerking: voortzetten regionale samenwerking, uitvoeren van prestatieafspraken met de woningcorporatie, voortzetten samenwerking met woningcorporatie, welzijns- en zorgaanbieders.

De gemeente Borsele wil aantrekkelijke woningen en een woonomgeving met goede voorzieningen voor jongeren en gezinnen. Daarnaast wil zij aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving waar ouderen lang thuis kunnen wonen met zorg die daarbij past. Dit betekent dat de opgave fors is: transformatie in bestaande woningen, voldoende nieuwbouw, huisvesting voor starters en ouderen en het realiseren van de afstemming tussen wonen, welzijn en zorg. De gemeente wil woningbouw vooral inzetten om de bestaande bebouwde gebieden te versterken, rekening houdend met de bevolkingsontwikkeling. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de dorpsprofielen uit de Borselse structuurvisie. In onderstaande tekst wordt ingegaan op Heinkenszand.

Woningontwikkeling in Heinkenszand

Het versterken van het dorpshart en de aanloopstraten is een prioriteit, waarbij het behouden en/of verbreden van het voorzieningenniveau een aandachtspunt is. Dit met behoud van de dorpse schaal. Naast inbreiden en herstructureren zijn er verschillende mogelijkheden voor planmatige uitbreiding. Hieronder bevinden zich de herstructureeringslocaties Molcon, de voormalige locatie Emté en een planmatige uitbreiding aan de zuidoost- en noordzijde van de kern. Een aandachtspunt bij deze uitbreidingen is een goede (kwalitatieve) afstemming op beoogde doelgroepen.

Woningbouwprogramma 2010 – 2020 (versie 26 mei 2011)

In het woningbouwprogramma 2010 - 2020 zijn diverse woningbouwprojecten in Heinkenszand opgenomen, waaronder de realisatie van 5 grondgebonden woningen aan

de Stenevate in Heinkenszand in de eerstkomende 5 jaar. Het plangebied valt binnen de zogenaamde provinciale 'rode contour'. De nieuwbouw wordt dan ook gezien als inbreiding.

Groenstructuurplan Heinkenszand

De hoofdgroenstructuur van Heinkenszand bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de eerste orde, grote groen-eenheden en doorgaande beplantingsstructuren van de tweede orde. Een beplantingsstructuur van de eerste orde betreft de doorgaande boombeplantingen die belangrijk zijn voor de kern als geheel, hier zijn vaak bomen van eerste grootte aan te treffen. Een beplantingsstructuur van de tweede orde is van belang op het niveau van de wijk of buurt. Hier zijn bomen aan te treffen van de tweede en derde grootte. De basislijnen van Heinkenszand bestaan waar mogelijk uit doorgaande beplanting langs de hoofdwegen in de bebouwde kom. Vanwege de huidige belangrijke verkeersfunctie die deze wegen hebben, de historische waarde en de 'verankering' van het dorp in het omliggende landschap; dienen de basislijnen waar mogelijk te worden voorzien van een doorgaande beplanting met bomen. Waar minder ruimte is voor een beplanting met bomen zal een ander beplantingsschema moeten worden ontwikkeld.

Clara's pad en de Eenvogelstraat met in het verlengde de Stenevate kunnen een doorgaande beplanting krijgen. De Oude Kamersedijk, de Boerendijk en de Zuidzaksedijk mogen monumentaal worden beplant. Zij vormen belangrijke landschappelijke elementen in het buitengebied, dicht tegen de kern aan.

3.5 Toetsing beleidskaders

In deze paragraaf wordt, per beleidsitem, beschreven op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan het genoemde, relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

Inbreiding

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw vindt plaats aansluitend aan bestaande bebouwing en ligt binnen de zogenaamde provinciale 'rode contour'. De onderhavige ontwikkeling wordt beschouwd als inbreiding en is passend in het bundelingsbeleid.

Passend in woningbouwprogramma

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De bouw van maximaal 5 woningen aan de Stenevate, zoals hiervoor aangegeven een inbreidingslocatie, is passend in het regionale woningbouwprogramma.

Aansluiting bij/inpassing in de bestaande dorpsstructuur

Woningbouw aan de Stenevate vormt een logische stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing zowel qua vorm als schaal. Het karakter en de opzet van het

plan sluit aan bij het dorpse landelijke karakter (van de Stenevate) en de ruimtelijke structuur van Heinkenszand. De (laan)beplanting langs de Stenevate, die onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van het dorp, wordt in stand gehouden. De Zuid-zaksedijk wordt als belangrijk landschappelijk element gerespecteerd doordat met de nieuwbouwperven afstand wordt gehouden. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 2.

Versterken aanloopstraat/verbreden voorzieningenniveau

De Stenevate vormt een aanloopstraat naar het centrumgebied van Heinkenszand. Voor deze straat wordt versterking en een verbreding van het voorzieningenniveau voorgestaan. Wel onder voorwaarde van behoud van de dorpse schaal. Verder is het op peil houden en stimuleren van kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen een gemeentelijk beleidsvoornemen. Gelet hierop is de realisatie van een nieuwe dierenkliniek een gewenste en passende voorziening aan de Stenevate. Een dergelijke functie verhoudt zich, gelet op de lage milieucategorie, goed tot het wonen. De gemeente staat wel op het standpunt dat de kliniek qua architectonische vormgeving overeenkomt met de aangrenzende woningbouw.

Conclusie

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

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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.

Op de te ontwikkelen locatie zijn reeds verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

1. Eindrapport verkennend onderzoek Stenevate Heinkenszand d.d. 9 mei 1997;
2. Briefrapport bodemonderzoek Stenevate 12 te Heinkenszand d.d. 14 april 2009;
3. Eindrapport actualiserend en nader bodemonderzoek Stenevate Heinkenszand d.d. 12 juni 2009.

Uit de rapportages blijkt dat er in het gebied enkele verontreinigingen zijn aangetroffen. Nader onderzoek om deze verder in beeld te krijgen, is echter niet nodig. De conclusies in hoofdlijnen zijn als volgt:

- Nabij de Zuidzaksedijk (op de gronden van Natuurmonumenten) ligt een voormalige stookplaats. Het betreft hier waarschijnlijk een ernstig geval van bodemverontreiniging. Indien ter plaatse geen grondverzet plaatsvindt en het perceel niet verkocht wordt aan derden is sanering op dit moment niet nodig. Formeel moet de verontreiniging uiterlijk in 2030 zijn geruimd. De betreffende locatie maakt geen onderdeel uit van het plangebied.
- Nabij de voormalige stookplaats is op gemeenteground in één boring PAK aangetroffen. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Indien ter plaatse grondverzet gaat plaatsvinden of de grond wordt verkocht dient de verontreiniging ontgraven te worden en afgevoerd te worden. Bevoegd gezag is de gemeente.
- Ter plaatse van een voormalige woning/septic-tank zijn verontreinigingen (minerale olie, PAK, puin en houtskoolhoudend materiaal) aangetroffen. Het is geen ernstig geval van bodemverontreiniging. Er geldt geen saneringsplicht. Bevoegd gezag is de gemeente.
Het grondwater is matig verontreinigd door afbraakproducten van bestrijdingsmiddelen en ontvettingsmiddelen voor machines. Sanering is niet verplicht en niet zinvol. Zolang het grondwater niet wordt opgepompt, vormt het geen belemmering voor de toekomstige situatie.
- Overig terrein: de bodem is licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen. Bij afvoer is de grond niet overal toepasbaar/her te gebruiken.

Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodemverontreiniging vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het "Verdrag van Malta" is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening, en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Borsele" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;

- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m² wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing beoogde ontwikkeling aan archeologiebeleid

Voor het plangebied is, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 "Walcheren" in casu maatgevend is), categorie 5 van toepassing. Als gevolg van de beoogde nieuwbouw zal meer dan 500 m², en dieper dan 40 cm, worden verstoord. Derhalve heeft de gemeente aan SOB Research opdracht verleend voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Archeologisch vooronderzoek

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboorringen, verkennend, Woningbouwlocatie Stenevate, Heinkenszand, Gemeente Borsele" (d.d. december 2011). Dit rapport is opgenomen als bijlage 4 in het bijlagenboek. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische resten klein geacht. Nader archeologisch onderzoek is om die reden niet nodig.

Meldingsplicht archeologische vondsten

Ondanks dat nader archeologisch onderzoek in casu niet nodig is, is de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase door graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. De gemeente zal aannemers verplichten attent te zijn op eventuele archeologische vondsten en/of sporen en zal hen verplichten deze onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

4.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische (stede)bouwkunde

Uitgezonderd de woning Stenevate 12 is binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. De genoemde woning heeft geen karakteristieke/monumentale waarde. Tegenover het plangebied, aan de noordzijde van de Stenevate, staan enkele monumentale

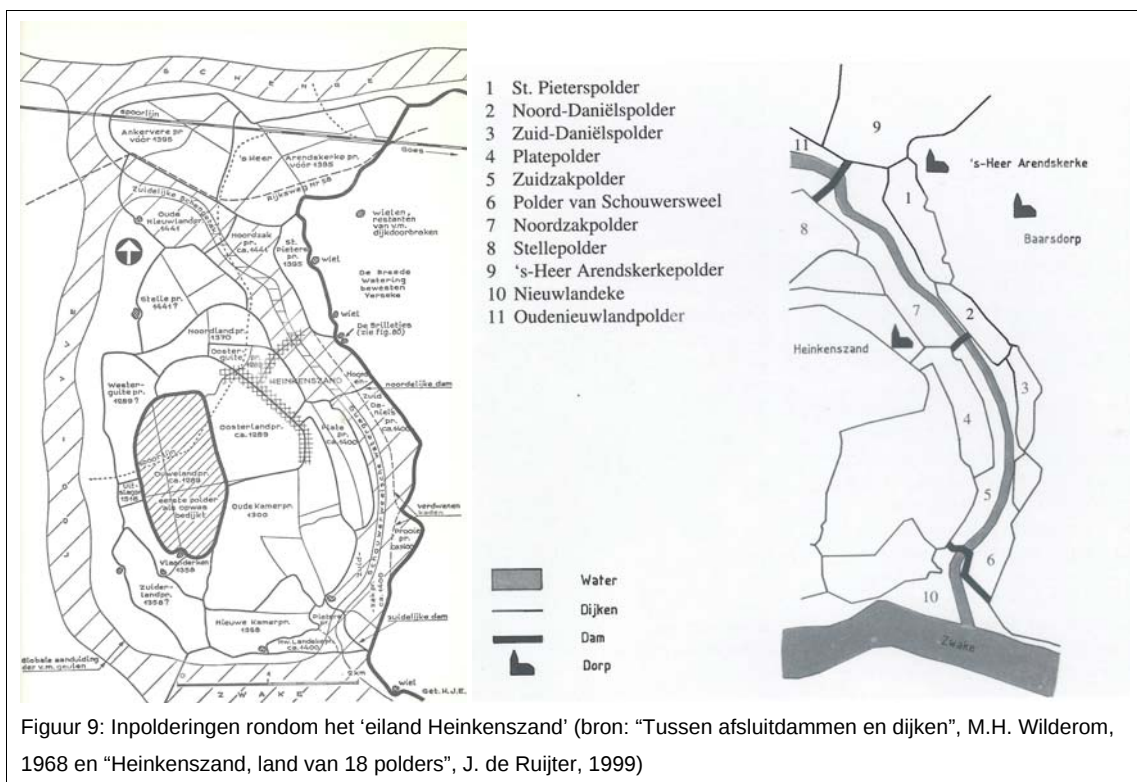
en beeldbepalende panden: Stenevate 9/9a (raadsboerderij), Stenevate 15 en 17 (woonhuizen). Op de kaart "Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)" van de provincie Zeeland is, naast deze panden, ook het woonhuis Stenevate 11 als historische boerderij aangegeven (bron: Geografisch loket provincie Zeeland). Het gaat bij deze bebouwing om oorspronkelijke Zeeuwse schuurboerderijen. Dit type bebouwing kenmerkt zich door een eenvoudige rechthoekige plattegrond, waarbij het woonhuis direct tegen en in het verlengde van de schuur is gebouwd. Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steile kap. De gevels van het oorspronkelijke woongedeelte zijn uitgevoerd in rood metselwerk (baksteen of IJsselsteen). Het oorspronkelijke schuurgedeelte bestaat, wat de genoemde waardevolle panden betreft, uit zwartgeteerde gepotdekselde houten planken op een gemetselde plint. Elders zijn de schuren ook wel volledig in steen opgetrokken. Woning én schuur hebben een, door rood gebakken of blauw gesmoorde pannen afgedekt, zadeldak met een hoek van minimaal 45°. De nok van de schuur ligt (veelal) hoger dan die van de woning. De nokrichting loopt meestal evenwijdig aan de weg. De woningen Stenevate 15 en 17 wijken hiervan af. De gevelopeningen van het woongedeelte kennen een verticale geleiding. De (kleinere) raampartijen van het schuurgedeelte zijn daarentegen horizontaal geleed. Aan de voorzijde van de genoemde waardevolle panden zijn ruime erven/voortuinen aanwezig. Een strakke rooilijn ontbreekt ter hoogte van deze bebouwing.

Bij de beoogde woningbouwuitbreiding wordt rekening gehouden met de karakteristiek van de nabij gesitueerde waardevolle bebouwing. Tegelijkertijd met voorliggend bestemmingsplan worden, als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota, beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgesteld. De richtlijnen, die een kader vormen voor de bouwplantoetsing, zijn gebaseerd op de karakteristieken van de Zeeuwse schuurboerderij. Ook in de situering en oriëntatie van de nieuwbouw is rekening gehouden met de traditionele verkavelingsopzet: de nieuwbouw komt op ruime percelen met diepe voortuinen. Daarnaast is de bebouwing in de breedte georiënteerd, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt. Evenals aan de overzijde van de weg zijn (weliswaar in een ander ritme) verspringingen in de rooilijn aanwezig.

Historische geografie

Het plangebied is gelegen in de Platepolder. Deze polder (aanwas) is omstreeks 1400 bedijkt. Met deze inpoldering werd het 'eiland Heinkenszand', gelegen tussen brede getijdegeulen Het Schenge en De Zwake, verder uitgebreid. Vóór de inpoldering maakte het plangebied onderdeel uit De Slake, een bevaarbare geul, tussen de 'eilanden Heinkenszand en Zuid-Beveland' en vaarde hier de veerdienst tussen 's-Heer Arendskerke en Heinkenszand. Voor de inpolderingsgeschiedenis rondom het 'eiland Heinkenszand' wordt verwezen naar figuur 9.

De Oudekamersedijk en de Zuidzaksedijk, die de begrenzing van de Platepolder vorm(d)en, zijn nu nog als landschappelijke elementen (binnendijken) duidelijk herkenbaar. De oorspronkelijke dijk ter hoogte van de Stenevate (Slopplaatsedijk) is anno 2012 niet meer als dusdanig aanwezig. Wel ligt de dorpsontsluitingsweg nog enigszins hoger dan de aanliggende gronden. Ter hoogte van de aansluiting van de Zuidzaksedijk – Stenevate en Kraaiendijk – Stenevate staan grenslinden. Deze bomen werden aangeplant om de eigendommen van verschillende ambachtsheren af te bakenen en zijn een typisch Zuid-Bevelands verschijnsel.



Op oude historische kaarten staat het Platewegje ingetekend. Dit wegje is momenteel nog grotendeels onverhard en heeft hoogstwaarschijnlijk, over dat gedeelte, nog zijn oorspronkelijke profiel.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling betekent een verandering van de situatie tot dan toe. In voorliggend plan is, zo goed als (ruimtelijk-functioneel) mogelijk, rekening gehouden met de historisch geografische waarden in/nabij het plangebied. Langs de Zuidzakse-dijk komt een onbebouwde zone, waardoor de binnendijk als waardevol landschappelijk element (inclusief de aanwezige grensline) in zijn waarde wordt gelaten. Daarnaast wordt het (hoogte)profiel van de Stenevate, waarbij het weggedeelte als 'restant' van de oorspronkelijke dijk enigszins hoger ligt, gerespecteerd. Wel biedt het voorliggende bestemmingsplan ruimte om het tracé van het Platewegje, ter hoogte van de aansluiting met de Stenevate, enigszins te wijzigen. Dit met het oog op de verkeersveiligheid. Mocht in de toekomst ter plaatse een gebiedsontsluitingsweg worden gerealiseerd, en daarmee de verkeersbelasting op dit punt toenemen, dan is een haakse aansluiting overzichtelijker dan de hoek die beide wegen momenteel maken. In de belangenafweging prevaleert in deze situatie het verkeersveilige gebruik boven het behoud van het historische wegverloop.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijzi-

ging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied ligt in het overgangsgebied van het type 'Groot zoet' naar het type 'Dun zoet'. Bij het type 'Groot zoet' zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5 tot 1,0m ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig grof zand met leem- en kleilagen. Afhankelijk van de aanwezigheid van leemlaagjes kan neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van ongeveer 15m beneden het maaiveld. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VI (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

Westelijk van het plangebied, aan de andere zijde van de Dorpsstraat, op $\pm$ 275m ligt een kwetsbaar gebied waarvan de bufferzone reikt tot net in het plangebied. Oostelijk van het plangebied ligt onderaan de Zuidzaksedijk een sloot welke het regenwater afvoert naar de primaire watergang nabij de kruising Heinkenszandseweg - Drieweg. Het polderpeil van de hoofdwaterloop van het gebied is 1,40m -NAP zomerpeil en 1,60m – NAP winterpeil. De maaiveldhoogte ligt tussen 0,85m +NAP in de richting van de Zuidzaksedijk en tot 0,15m +NAP aan het Platewegje.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemeal Maelstede.

Toekomstige watersysteem

Het regenwater wordt aangesloten op het bestaande regenwaterriool tegenover woning Stenevate nr. 19. Dit bestaande regenwaterriool staat in verbinding met de waterpartij in Over de Dijk waarin nog voldoende ruimte voor waterberging aanwezig is. Er wordt rekening mee gehouden dat er in de toekomst een verbinding kan worden gemaakt met een eventueel nieuw aan te leggen waterpartij in het gebied ten zuiden van de Stenevate. Het vuilwater van de nieuw te bouwen woningen aan de Stenevate wordt aangesloten op het aanwezige vuilwaterriool tegenover woning Stenevate nr. 19. De bouwers van de nieuwe woningen worden geadviseerd het overtollige water her te gebruiken door gebruik te maken van een grijswatersysteem en zoveel mogelijk water in de bodem te infiltreren door het gebruik van (half) open bestrating.

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 daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

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

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Nederland en ook Zeeland met het stroomgebied de Schelde moet voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en grondwater te bereiken. In het stroomgebiedsbeheersplan staan de doelen met betrekking tot de waterkwaliteit beschreven. De verbetering van de waterkwaliteit moet bereikt worden door:

- het terugdringen van de belasting van water met vervuilende stoffen door duurzaam te bouwen en duurzaam beheer. Het gebruik van koper, zink en lood moet beperkt worden;
- waterpartijen zo in te richten dat er voor het biologische leven in het water optimale leefomstandigheden ontstaan bijvoorbeeld door voldoende waterdiepte en natuurvriendelijke flauwe oevers.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan	Stedelijke uitbreiding	Infiltratie mogelijkheden	Zettings-gevoeligheid	Aandachtsgebied Waterhuishouding
Gedeelte Stenevate 2012	Geschikt tot zeer geschikt	Ruim tot beperkt	Weinig	geen

Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015

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

Rioleringsplan Borsele 2006 - 2011

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen;
- doelmatige inzameling en transport van afvalwater.

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersystemen (OAS) Borsele uit 2004 voldoet Heinkenszand ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen m.b.t. het rioleringsstelsel.

Concept Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

Het vierde GRP heeft als hoofddoel: het continueren van de hoofddoelen van de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen zoals het bereiken van een goede waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast. Het rioleringsstelsel moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade te allen tijde te voorkomen. Het hoofddoel is uitgewerkt in vier subdoelen:

1. een doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
2. voorkomen van waterhinder, overlast of schade en vasthouden van water;
3. het voorkomen van grondwateroverlast;
4. schoon oppervlaktewater, grondwater en een schone waterbodem.

Waterplan Borsele 2011 - 2014

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterplan Borsele.

Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Scheldestromen heeft plaatsgevonden. Per brief van 22 december 2011 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de voorliggende waterparagraaf. Deze brief is tevens het water(schaps)advies.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Wateroverlast (inundatie) vanuit het oppervlaktewater is niet aan de orde. Het totale verhard oppervlak zal toenemen met < 1000m ² . De parkeerplaatsen worden bij voorkeur voorzien van half open verharding zodanig dat een deel van het regenwater in de bodem infiltreert. Het overtollige water zal worden aangesloten op het bestaande regenwaterriool tegenover woning Stenevate nr. 19 en worden afgevoerd naar de bestaande vijver in Over de Dijk. Er wordt rekening mee gehouden dat te zijner tijd bij de ontwikkeling van het plan ten zuiden van onderhavig plangebied de waterafvoer op een dan benodigde waterpartij wordt aangesloten.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Het water van de dakvlakken wordt indien mogelijk hergebruikt, gedeeltelijk geïnfiltreerd en het overtollige water wordt afgevoerd naar de bestaande vijver in Over de Dijk.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdringsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij het overtollige hemelwater naar de bestaande vijver in Over de Dijk wordt geleid. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande gescheiden stelsel in de Stenevate. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Er is geen grondwateroverlast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied en of gebied voor de drinkwatervoorziening. Het water van de dakvlakken is relatief schoon. De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater, dus verdroging is hier niet aan de orde.

Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Westelijk van het gemeentehuis, aan de andere zijde van de Dorpsstraat bevindt zich op relatief grote afstand een kwetsbaar natuurgebied. Vanwege de ligging van het plangebied aan de rand van de bufferzone van het kwetsbare gebied wordt geen negatief effect verwacht.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	N.V.T.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	N.V.T.; er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.5 Ecologie / 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 diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt op grote afstand (ca. 7,5 km) van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. De Zuidzaksedijk en de Oudekamersedijk maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en zijn aangewezen als bestaande natuur. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient bij een ontwikkeling binnen een afstand van 100 meter van natuurgebieden een afweging plaats te vinden. Binnendijken, hieronder de hiervoor genoemde dijken, zijn hiervan uitgesloten. Een afweging is in het onderhavige geval derhalve niet nodig. Overigens is in de planvorming wel rekening gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarde van de Zuidzaksedijk. Tussen de beoogde nieuwbouwperven en de dijk wordt de nodige afstand in acht genomen, zodat de dijk als waardevol element in zijn waarde wordt gelaten.

De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Derhalve heeft het Bureau Woets' Insecten een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd.

Dit onderzoek is opgenomen in het "Rapport volgens de Flora- en faunawet van een perceel bouwland met belendende bermen en taluds aan de Stenevate in Heinkenszand" d.d. 10 mei 2011 (zie bijlage 5 van het bijlagenboek).

In dit rapport wordt geconcludeerd dat de begroeiing van de ene berm en de drie belendende taluds gebruikelijk is voor voedselrijke, vochtige standplaatsen en geen wettelijk beschermde plantensoorten bevat. Het bouwland heeft geen beschermde soorten onkruiden. Mogelijk komen er in het terrein enkele individuen voor van zoogdieren die mogen verjaagd of per ongeluk gedood. Een enkel broedgeval van een triviale broedvogelsoort is niet uit te sluiten. Het daaropvolgende advies is dat er niet gebouwd mag worden zolang er een nestelende, broedende of voerende vogelsoort wordt aangetroffen.

fen op het gedachte bouwterrein. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

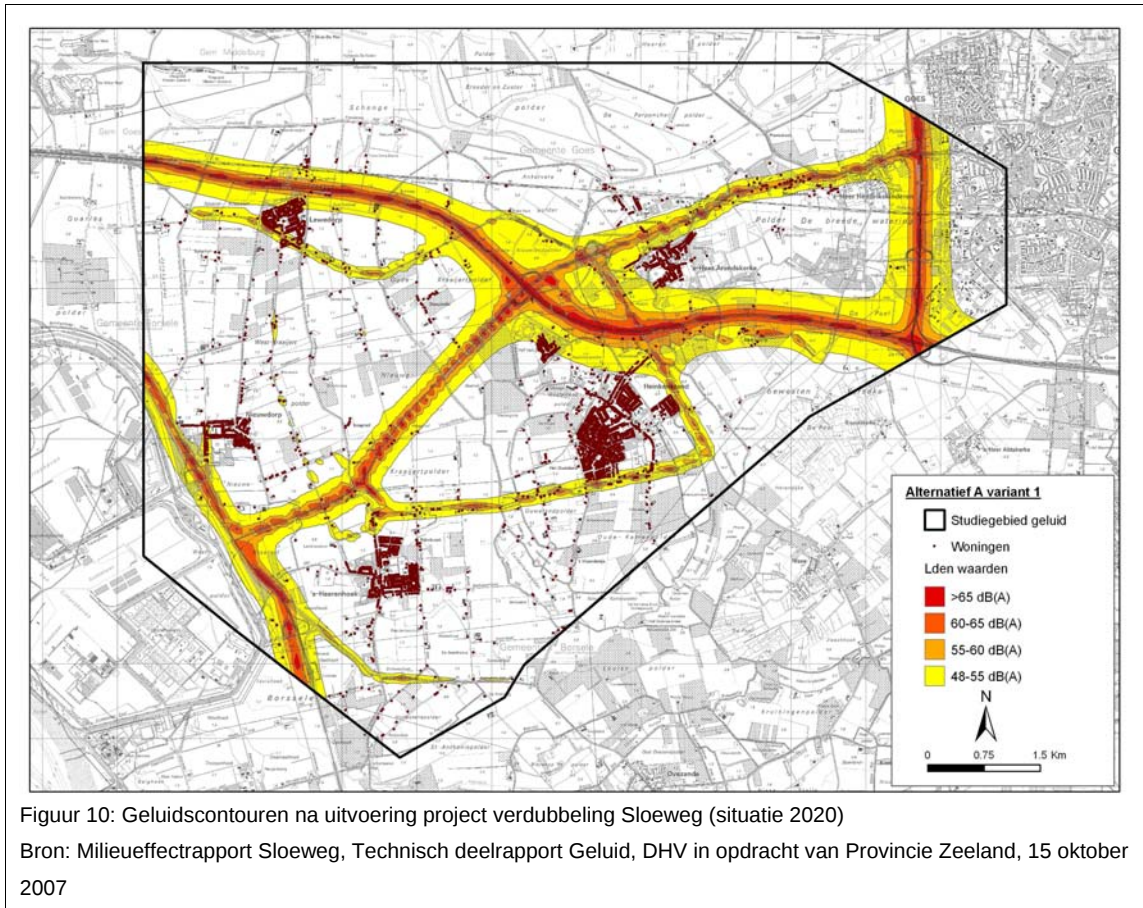
In de directe omgeving van de te ontwikkelen locatie ligt het gemeentehuis, de raadsboerderij, het politiebureau en een supermarkt. Voor het overige wordt het plangebied omgeven door woningen en agrarische gronden. Een gemeentehuis kent op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' een zonering van 10 meter. Een dierenkliniek is niet direct opgenomen in de VNG-brochure. Een vergelijkbare categorie is een artspraktijk, kliniek en dagverblijven. Deze categorie kent een afstand van maximaal 10 meter tot gevoelige bestemmingen. Omdat er op korte afstand verschillende functies zijn gelegen kan het omgevingstype volgens de eerdergenoemde VNG-brochure aangemerkt worden als "gemengd". In de VNG-brochure staat dat de milieucategorieën vanwege de ligging in gemengd gebied met 1 stap verminderd mogen worden. Dit betekent dat een minimale afstand van 10 meter, 0 meter wordt. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter afstand van de Stenevate. Dit betreft een weg met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Echter, de snelheid van deze weg zal, voordat de ontwikkeling gerealiseerd wordt, ter hoogte van het plangebied verlaagd worden naar een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op basis van jurisprudentie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau, met name binnenshuis. Door de combinatie van de lage rijsnelheid, de verkeersintensiteit en de situering van de nieuwbouwwoningen (minimaal 17,5 meter uit de weggrens) kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat van geluidhinder in casu geen sprake zal zijn.

Daarnaast ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de geluidszone van de Drieweg. Uit de MER Sloeweg (technisch deelrapport: geluid) blijkt dat bij de gekozen variant voor de verbreding van de Sloeweg (Alternatief A – variant 1) dat de 48 dB-grens aan de oostzijde van de Zuidzaksedijk ligt, dus buiten het plangebied (zie figuur 10). Van geluidhinder in het plangebied als gevolg van verkeer op de Drieweg is derhalve geen sprake.



Aan de westzijde van het plangebied loopt het Platewegje. Deze weg is alleen de eerste paar honderd meter verhard. Daarna gaat deze weg over in een onverhard 'karrenspoor'. Deze weg is zoals alle wegen in het buitengebied aangemerkt tot weg met een snelheid van 60 km/uur. Maar vanwege het feit dat deze weg onverhard is en vrijwel nooit door autoverkeer wordt gebruikt kan worden aangenomen dat de 48 dB grens niet over de nieuw te bouwen woningen valt.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Zuidzaksedijk. Over deze dijk loopt ook een weg met een toegestane snelheid van 60 km/uur. Het verkeer dat over deze dijk rijdt betreft echter alleen bestemmingsverkeer ten behoeve van 1 woning. Na de woning gaat de weg over in een fietspad. De verkeersintensiteit op deze weg is zo laag dat het aannemelijk is dat de 48 dB grens niet over het plangebied ligt.

Een akoestisch onderzoek voor de onderhavige ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van vier woningen en een dierenkliniek danwel de realisatie van vijf woningen. Hierbij kan de "regeling niet in betekenende mate bijdragen" worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van een aantal woningen en een dierenkliniek naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

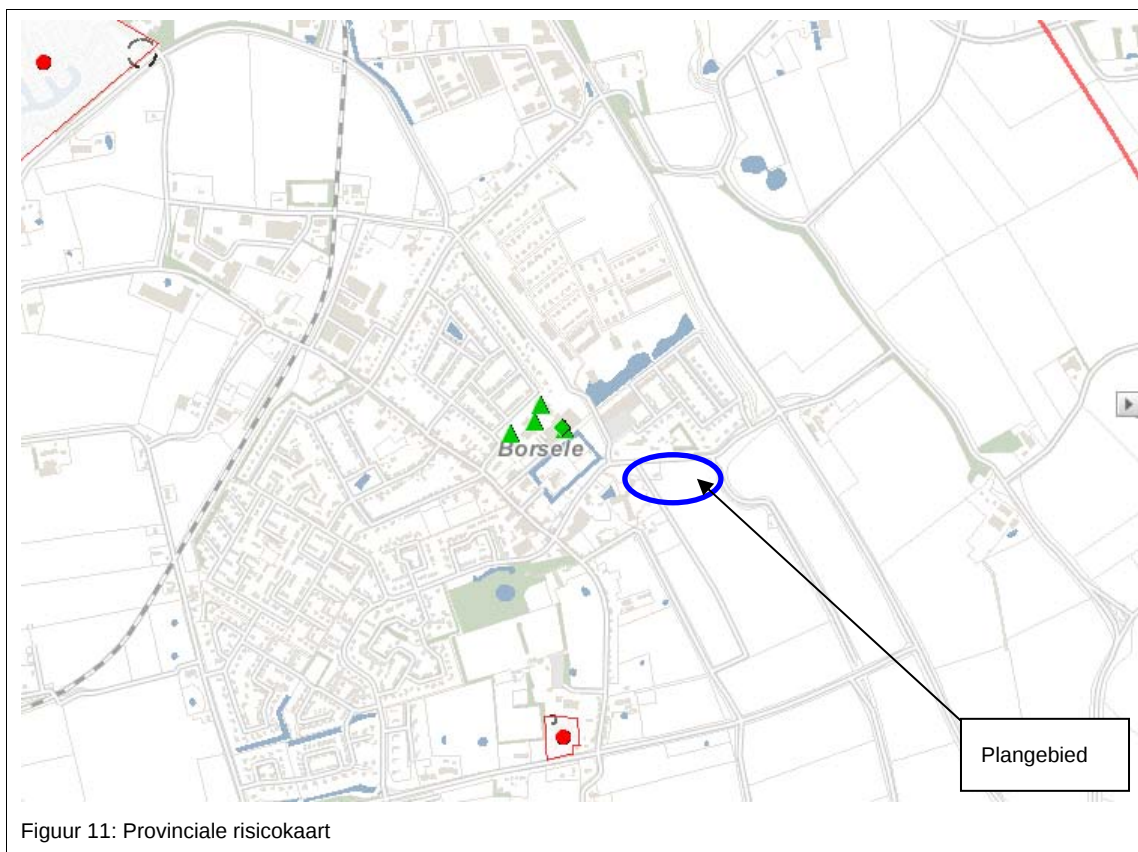
4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

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

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR wor-

den onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.



Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. 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.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Met de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010) maakten de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Er loopt op ca. 1.200 meter afstand langs het plangebied een verkeersroute (A58) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Risicoreducerende maatregelen zijn onder te verdelen in bron- en effectgerichte maatregelen of een combinatie daarvan. Bij effectgerichte maatregelen gaat het onder andere om beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van een bestaande transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het kan gaan om een plaatsgebonden, maar ook om een generieke beperking. Van een generieke beperking is sprake indien de beperking geldt langs de gehele transportroute of een belangrijk deel daarvan. Een voorbeeld van een generieke beperking doet zich voor bij het ondergronds transport van aardgas en brandbare vloeistoffen waarvoor een vaste set van veiligheidszones is

afgesproken. Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Dit laat onverlet dat bestuursorganen in verband met de mogelijke effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen, die soms verder reiken dan de genoemde 200 meter, wel andere maatregelen kunnen overwegen. Indien nodig moeten bij de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (mede) als gevolg van de kwetsbaarheid van de omgeving buiten dit gebied, wel andere beperkingen worden getroffen.

Plaatsgebonden risico

Bij de in paragraaf 6.1.2 van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010) genoemde omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs wegen die deel uitmaken van Basisnet Weg kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg gelden namelijk de afstanden (veiligheidszone) die in bijlage 5 bij deze circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand "0" is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

De wegen A58 is opgenomen in bijlage 5 van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en kent een afstand van 0 meter. De berekening van het plaatsgebonden risico kan derhalve achterwege blijven.

Groepsrisico

Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlage 5 genoemde wegen, uit te worden gegaan van de in die bijlagen vermelde vervoercijfers. Die vervoercijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groei ruimte voor het vervoer. De in bijlage 5 vermelde vervoercijfers hebben alleen betrekking op LPG. Dit laat onverlet dat de omvang van het invloedsgebied mede wordt bepaald door andere gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied wordt derhalve ook voor de in bijlage 5 genoemde wegen bepaald door de gevaarlijke stof die over de betreffende weg wordt vervoerd met de grootste 1% letaliteitsgrens.

Bijlage 5. – Tabel afstanden en vervoerscijfers Basisnet weg

Wegvak	Naamgeving	Veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg	Vervoershoeveelheid GF3 voor het bereke- nen van het GR	Bijzonderheden
	Rijksweg A58			
Ze49	A58: afrit 38 (Arnestein) – afrit 36 (Heinkenszand)	0	500	
Ze50	A58: afrit 36 (Heinkenszand) – Knp. De Poel	5	4229	

In het kader van de verdubbeling van de Sloeweg is gekeken naar het groepsrisico. De A58 ter hoogte van Heinkenszand is ook in deze berekening meegenomen. Gelet op de vervoershoeveelheid GF3 zoals die zijn gebruikt bij het berekenen van het groepsrisico in het kader van de MER-Sloeweg en de vervoershoeveelheid GF3 zoals opgenomen in de voormelde circulaire, is een relatief kleine toename te constateren in de

vervoershoeveelheid GF3 zoals opgenomen in de circulaire. Uit de groepsberekeningen uit de MER-Sloeweg blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft. Met een relatief kleine toename van de vervoershoeveelheid GF3 is het aanneemelijk dat het groepsrisico nog steeds onder de oriënterende waarde blijft.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Advies Veiligheidsregio Zeeland

Per brief van 5 december 2011 heeft de Veiligheidsregio Zeeland met betrekking tot de beoogde ontwikkeling advies uitgebracht. Zij bevestigen in deze brief de conclusie van deze paragraaf, namelijk dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw.

4.10 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen

4.10.1 BUFFERZONE

Het bestemmingsplangebied ligt in het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperking van de betrokken landbouwbedrijven. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50m in acht te worden genomen. De genoemde afstanden (bufferzones) zijn ook opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 2.5).

Nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in de nabijheid van het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten" niet mogelijk. Het planten van fruitteeltbomen op niet bestaande boomgaarden binnen een zone van 50 meter rondom woon- en recreatiegebieden is, volgens hetzelfde bestemmingsplan, aanlegvergunningsplichtig. Aangezien het provinciale bufferbeleid al geborgd is in het bestemmingsplan "Borsels Buiten", dat van kracht blijft voor de agrarische gronden rondom het plangebied, is in voorliggend bestemmingsplan niet in een bufferzone voorzien.

4.10.2 OVERIGE RELEVANTE ZONES

Op grond van de belemmeringenkaarten voor hoogtebeperkingen en geluidzones, leidingen en risicozones en beschermde waarden uit het provinciaal beleid zijn geen belemmeringen aanwezig welke een beperking kunnen opleveren voor het beoogde plan.

Zo loopt bijvoorbeeld op circa 700 meter afstand van het plangebied een hoogspanningsleiding (150 kV). Er zijn plannen om direct ten zuiden hiervan een nieuwe 380 kV-

leiding te plaatsen. De magneetveldzones, behorend bij deze leidingen, liggen op ruime afstand van het plangebied (meer dan 600 meter) en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling de realisatie van vier tot vijf nieuwe woningen en/of een dierenkliniek. Voorliggend plan kent 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 (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge versie van “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” kent 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 10 april 2008)”.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

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.

2. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming “Groen” mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Verkeer (artikel 4)

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als “Verkeer”.

Wonen (artikel 5)

De projectlocatie is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door middel van een bouwaanduiding is aangegeven dat alleen het woningtype "vrijstaand" is toegestaan. Hier zijn bouwregels aan verbonden.

Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale diepte van de woning is afhankelijk van de diepte van het bouwperceel. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15m.

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 dakhelling en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Ook is bepaald dat slechts één van de beide zijerven van een woning mag worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Omdat dat het meest oostelijk gelegen kavel qua maatvoering afwijkt van de overige kavels is hiervoor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – perceelsbreedte' opgenomen.

Voor de eventuele realisatie van de dierenkliniek is op de meest oostelijk gelegen kavel de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-dierenkliniek" opgenomen. Middels deze aanduiding is ten behoeve van de dierenkliniek aangegeven op welke punten de regels afwijken van de woonbestemming. Het betreft met name het minimaal aantal parkeerplaatsen. Ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de dierenkliniek is toegestaan. Een combinatie van een dierenkliniek met wonen is bestemmingsplanmatig mogelijk.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Afwijkingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen, het oprichten van buitenverblijven voor dieren ten behoeve van de dierenkliniek en het gebruik van de gronden voor windturbines is in dit plan niet toegestaan.

Tot slot is er een afwijkingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en logies met ontbijt opgenomen.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

In artikel 7 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Hiervan kan afgeweken worden bij omgevingsvergunning indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 10)

In artikel 10 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 11)

Artikel 11 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 afgeweken worden bij omgevingsvergunning 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.

Slotregel (artikel 12)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Wanneer de gemeente de gronden in eigendom heeft, kan zij de grondexploitatie regelen via de gronduitgifte. Ook dan is er sprake van “anderszins verzekerd” volgens de wet.

Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de plannen. Uit een summier exploitatieoverzicht blijkt dat het plan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” financieel haalbaar is. Dit exploitatieoverzicht is opgenomen in bijlage 7 van het bijlagenboek.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 17 tot en met 30 november 2011 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ontvangen tijdens de inspraakperiode.

7.2 Overleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd dient te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc. In casu is vooroverleg niet nodig en is dan ook achterwege gelaten. Hierna wordt dit standpunt nader toegelicht.

Het Rijk heeft aangegeven dat vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met hen enkel nodig is als er nationale belangen in het geding zijn. Per brief van 26 mei 2009 heeft de toenmalige Minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen een gemeente altijd overleg moet voeren met het Rijk. De 'inbreiding' van een aantal woningen/een dierenkliniek in de kern Heinkenszand valt hier niet onder. Met de beoogde ontwikkeling zijn ook geen andere belangen van het Rijk, bijvoorbeeld grondeigendommen, in het geding. Vooroverleg met het Rijk kan derhalve achterwege blijven.

In hun schrijven van 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Zeeland aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg is vereist. Daarbij hebben zij aangegeven dat binnen bestaand bebouwd gebied geen vooroverleg nodig is, tenzij er sprake is van een aanwijsbaar provinciaal belang. De beoogde ontwikkeling aan de Stenevate ligt binnen de zogenaamde 'rode contour' en kan derhalve worden beschouwd als inbreiding. Er gaan geen provinciale belangen met de relatief kleinschalige ontwikkeling gemoeid. In het (ambtelijke) overleg dat met de provincie op reguliere basis plaatsvindt, is bevestigd dat vooroverleg in casu niet noodzakelijk is.

Ter voorbereiding op het opstellen van de waterparagraaf heeft op 27 juni 2011 overleg plaatsgevonden met het waterschap Scheldestromen. De concept waterparagraaf is vervolgens door de gemeente opgesteld en voor een reactie voorgelegd aan het waterschap. Opmerkingen van het waterschap zijn in de definitieve waterparagraaf, zoals opgenomen in paragraaf 4.3, verwerkt. Aangezien het waterschap, wat betreft de voor hen relevante aspecten, reeds betrokken is in de planvorming is vooroverleg niet nodig. Bij telefonische navraag is dit door het waterschap bevestigd.

De genoemde instanties zijn conform artikel 3.8, lid 1 Wro geïnformeerd dat het ontwerp bestemmingplan ter inzage ligt. Daarmee zijn zij in de gelegenheid gesteld om een eventuele zienswijze op het plan kenbaar te maken.

8 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012” was van 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 voor iedereen digitaal te raadpleegbaar. Daarnaast lag het plan gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant en de Bevelandse Bode van 25 januari 2012. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. Bij de vaststelling door de gemeenteraad op 7 juni 2012 is besloten niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen, uitgezonderd het expliciet uitsluiten van buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht.

Toelichting

- p. 9, 3e alinea: aan het einde van de alinea is de volgende tekst toegevoegd: “Om eventuele geluidsoverlast, waarbij gedacht wordt aan blaffende honden, te voorkomen, worden buitenverblijven voor dieren bij de dierenkliniek niet toegestaan.”;
- p. 40, een na laatste zin: “Het gebruik [...] personen en het gebruik [...]” is gewijzigd in “Het gebruik [...] personen, het oprichten van buitenverblijven voor dieren ten behoeve van de dierenkliniek en het gebruik [...]”;

Regels

- p. 15, artikel 5.2.2: ingevoegd is een nieuwe regel (na sub g) die luidt: “in afwijking van het bepaalde onder sub g mogen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” vrijstaande bijgebouwen voor het verlengde van de achtergevel van de woning worden opgericht”;
- p. 15, artikel 5.2.2: als gevolg van het voorgaande heeft een hernummering plaatsgevonden;
- p. 16, artikel 5.4.1: ingevoegd is een nieuwe regel (na sub a) die luidt: “het oprichten van buitenverblijven voor dieren ten behoeve van de dierenkliniek”;
- p. 16, artikel 5.4.1: als gevolg van het voorgaande heeft een hernummering plaatsgevonden;

Kaart

- direct aan de westzijde van het pand Stenevate 12 is een aanduidingsvlak voor bijgebouwen [bg] opgenomen;
- in de legenda is de bouwaanduiding “[bg] bijgebouwen” toegevoegd;

Bijlagenboek

- het exploitatieoverzicht is geactualiseerd.

