



## Bestemmingsplan “Kern Ovezande, 2<sup>e</sup> herziening 2010”



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**  
Architecten  
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele  
bij besluit van 16 september 2010

, voorzitter

, griffier



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**



**Architecten  
Stedenbouwkundigen**

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

[www.rdh.nl](http://www.rdh.nl)

Goes Middelburg Breda Terneuzen



**gemeente  
titel**

Borsele  
Bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2<sup>e</sup> herziening 2010"

**projectnummer  
IMRO-nummer  
datum**

BS4434  
NL.IMRO.0654.BPOZ2HZ2010-0003  
16 september 2010

**Voorontwerp  
Ontwerp  
Vastgesteld**

5 maart 2010  
11 mei 2010  
16 september 2010





**TOELICHTING**



**TOELICHTING**

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2e herziening 2010" in de gemeente Borsele

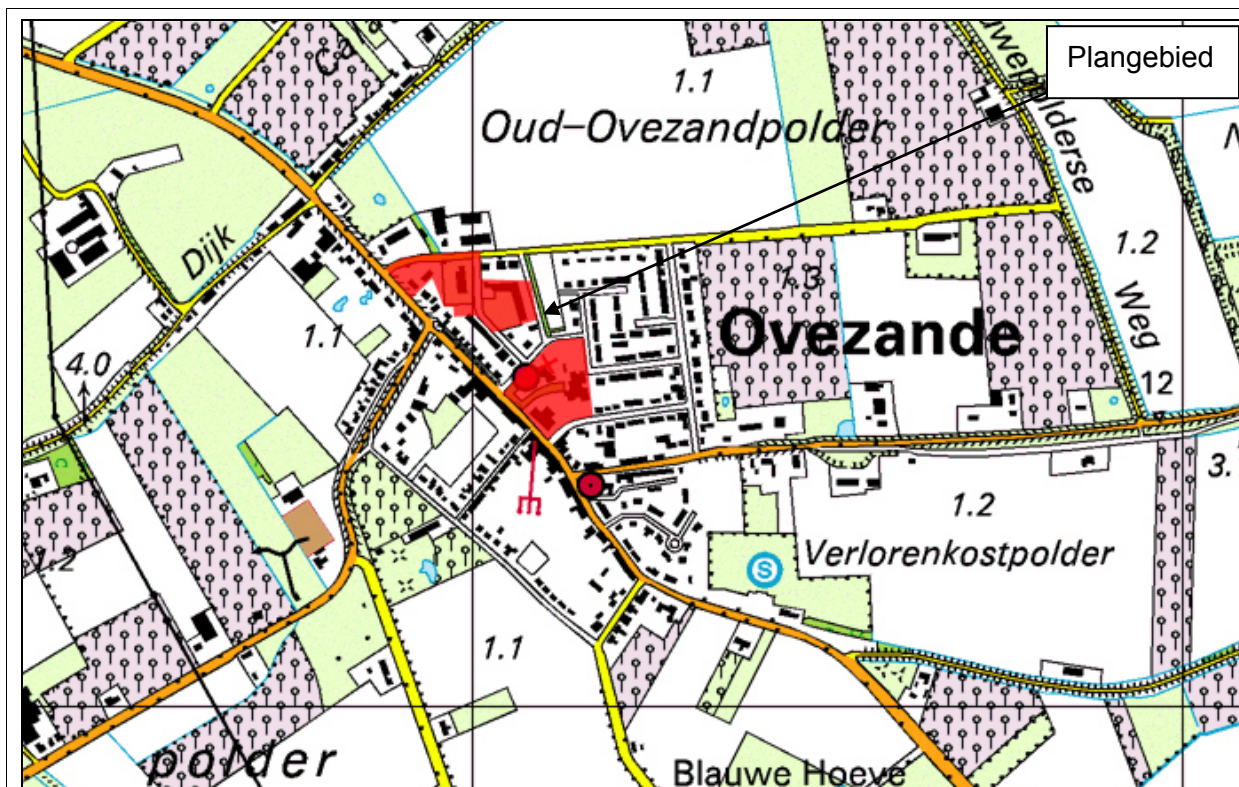
**INHOUD**

|       |                                      |    |
|-------|--------------------------------------|----|
| 1     | INLEIDING                            | 5  |
| 1.1   | Aanleiding                           | 5  |
| 1.2   | Opzet                                | 5  |
| 2     | BELEIDSKADERS                        | 7  |
| 2.1   | Rijksbeleid                          | 7  |
| 2.2   | Provinciaal beleid                   | 8  |
| 2.3   | (Boven) Gemeentelijk beleid          | 11 |
| 2.4   | Toetsing beleidskaders               | 15 |
| 3     | STEDENBOUWKUNDIG PLAN                | 17 |
| 3.1   | Analyse bestaande situatie           | 17 |
| 3.2   | Het stedenbouwkundig plan            | 17 |
| 3.3   | Verkeer                              | 23 |
| 3.4   | Uitwerking stedenbouwkundig plan     | 26 |
| 4     | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING        | 31 |
| 4.1   | Bodemverontreiniging                 | 31 |
| 4.2   | Archeologie                          | 35 |
| 4.3   | Water                                | 36 |
| 4.4   | Flora en fauna                       | 39 |
| 4.5   | Milieuhinder                         | 41 |
| 4.6   | Geluidhinder                         | 42 |
| 4.7   | Luchtkwaliteit                       | 42 |
| 4.8   | Externe veiligheid                   | 43 |
| 4.9   | Overige belemmeringen                | 45 |
| 4.9.1 | Kabels en leidingen                  | 45 |
| 4.9.2 | Bufferzone                           | 45 |
| 4.10  | Integrale woonkwaliteit              | 45 |
| 5     | JURIDISCHE VORMGEVING                | 47 |
| 5.1   | Planvorm                             | 47 |
| 5.2   | Toelichting op de bestemmingen       | 47 |
| 6     | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID          | 51 |
| 7     | MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG | 53 |
| 7.1   | Maatschappelijke toetsing            | 53 |
| 7.2   | Overleg                              | 53 |

BIJLAGEN:

1. Figuren toelichtend op de regels;
2. Inspraakreacties en inspraakrapport;
3. Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro en vooroverlegrapport;
4. Verkeersonderzoek;
5. Parkeerbalans;
6. Bodemonderzoek;
7. Onderzoek Flora en Fauna;
8. Advies SCEZ;
9. Raadsbesluit 5 juni 2008.





Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

De gemeenteraad van de gemeente Borsele heeft op 26 juni 2007 de "Kwaliteitsatlas Masterplan Ovezande" vastgesteld. Aanleiding voor deze kwaliteitsatlas was het zich aandienen van verschillende herstructureringsopgaven in de kern Ovezande. In dit kader is van belang de nieuwbouw van een brede school aan de Oud Ovezandseweg en de nieuwbouw van hedendaagse zorgvoorzieningen in de vorm van een woonzorg-complex aan het Willem Tellpad. Voorts wordt de basisschool "De Zandplaat" aan de Burgemeester Andriessenstraat gesloopt en worden de vrijkomende gronden geschikt gemaakt voor woningbouw. Tevens is dorpshuis het "Trefpunt" grondig verbouwd om aan de eisen van de tijd te voldoen. Voor het gehele centrumgebied van Ovezande geldt dat er een revitalisering van de buitenruimte/openbare ruimte zal plaatsvinden.

Momenteel vigeert voor de onderhavige gronden het bestemmingsplan "Kern Ovezande", vastgesteld door de gemeenteraad van Borsele op 4 februari 1986 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 12 augustus 1986. Dit bestemmingsplan maakt de voormelde herstructureringsopgaven niet mogelijk. De gronden hebben niet de juiste bestemming voor de voorziene functies en de beoogde nieuwbouwplannen passen qua maatvoering niet binnen de vigerende bouwvoorschriften. Om de voorgestane herstructurering mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan voor de kern Ovezande gedeeltelijk te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan "Kern Ovezande 2e herziening 2010" vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane herstructurering.

## **1.2 Opzet**

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt het stedenbouwkundig plan aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de kwaliteit van de leefomgeving. De juridische vorm van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.



Figuur 3: Luchtfoto ontwikkelingslocatie

## **2 BELEIDSKADERS**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### Nota Ruimte

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

Het 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.

In het zuidwesten van Zeeland is de ontstaansgeschiedenis van het landschap goed herkenbaar aan de ligging van de dijken. Het dijkenpatroon geeft het eeuwenlange proces van landaanwinning weer, maar laat ook de geschiedenis van het landverlies zien. De vroeger voor heel Zeeland typerende verkaveling is het best bewaard gebleven in de Zak van Zuid-Beveland. Het rijksbeleid richt zich ten aanzien van de groene ruimte op borging en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Zak van Zuid-Beveland is, als onderdeel van zuidwest Zeeland, aangewezen als Nationaal Landschap.

De kern Ovezande is gelegen in het Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn landschappen met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Natuur gekoppeld aan landschap en cultuurhistorie is één van de belangrijke aandachtspunten. De landschappe-

lijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal en economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

- een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- een polderpatroon;
- kreekrestanten.

Zoals genoemd is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Dit houdt in dat mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt er binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei, dat wil zeggen migratiesaldo nul, en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van kwaliteiten van deze landschappen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat de ruimtelijke hoofdlijnen aangeeft voor de provincie binnen de gestelde planperiode.

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

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

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

### *Omgevingskwaliteit*

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

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

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

- Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.

- **Vormgeving:** Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
- **Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:** Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe 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.
- **Wettelijk eisen:** In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

#### *Bevolkingsgroei*

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

Ovezande is aangeduid als een woonkern in Nationaal Landschap. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin Ovezande valt, 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 uitbrei-

ding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen van het bebouwd gebied.

#### *Kwaliteit van de woonomgeving*

Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw is gericht op het bevorderen van de kwaliteit van de woonomgeving, oftewel de integrale woonkwaliteit. Hierbij zijn aspecten als leefbaarheid, ruimtelijke indeling, water, bodem, infrastructuur, maar ook de toepassing van grondstoffen, energiegebruik en afvalbeperking voortdurend aan de orde. De provincie wil bereiken dat dergelijke aspecten vanaf het allereerste moment worden betrokken bij de planvorming (zowel bij nieuwbouw, herstructurering, transformatie en renovatie). Aandachtsvelden daarbij zijn:

- het levensloopbestendig bouwen van woningen en woonwijken;
- de ruimtelijke kwaliteit van kernuitbreidingen, mede in relatie tot de onbebouwde omgeving;
- het ontwerp van woonwijken, waarin rekening wordt gehouden met sociale en fysieke veiligheid en ruimte wordt geboden voor sport en ontmoeting, met aandacht voor de toegankelijkheid voor alle inwoners en loop-, fietsroutes en het selectief gebruik van de auto wordt gestimuleerd;
- waterhuishouding, bodemopbouw en bodemsanering als sturende factor bij locatiekeuze en ontwerp;
- bewuste keuze voor grondstoffen en bouwmaterialen, hoogwaardig materiaalgebruik en toepassing van secundaire grondstoffen;
- energiebeperking door zo mogelijk zongericht bouwen, en inzet van duurzame energiebronnen;
- duurzaam stedelijk waterbeheer, waterkwaliteit en milieukwaliteit als ontwerpgegeven;
- beperking van bouwafval, gescheiden opslag van huishoudelijk afval.

Het bevorderen van de integrale woonkwaliteit dient tot stand te komen door een samenspel met en een brede betrokkenheid van alle betrokken partijen in de bouwketen. Gemeenten spelen in het totaal van dit proces een belangrijke rol. De provincie richt haar inspanningen op het stimuleren van dit proces. Tevens zal gezocht worden naar een samenwerking met het onderwijsveld.

#### *Onderwijs*

Leefbaarheid heeft o.a. te maken met het voorzieningenniveau. Daarbij gaat het om de aard en het peil van de algemene voorzieningen, zoals winkels, postkantoor en openbaar vervoer en maatschappelijke voorzieningen, zoals huisarts, apotheek en basisschool.

Ook de ontwikkelingen in het onderwijs worden in zekere zin gekenmerkt door schaalvergroting en concentratie. Onderwijsvoorzieningen zijn gebaat bij een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer. Hierbij geldt dat het draagvlak van openbaar vervoerknooppunten in het stedelijk gebied wordt versterkt door de nabijheid van onderwijsvoorzieningen. Nieuwe onderwijsvoorzieningen dienen dan ook bij voorkeur in de nabijheid van openbaar vervoerknooppunten te worden gesitueerd.

### Zorgvisie Zeeland 2004-2008

De provincie streeft naar voldoende zorgwoningen in 2010 door de inzet van extra contingent. Daarbij hanteert zij het instrument van regionale spreidingsplannen, zoals dat is ingezet vanuit de nota "Zeeland Woonzorgland". Het Beleidskader Sociale Zorg faciliteert het tot stand komen van de regionale spreidingsplannen. Op basis van dit beleidskader (het programma Wonen, zorg en welzijn) kunnen ook stimuleringsubsidies worden verstrekt voor zorg- en welzijnscomponenten in kleinschalige woonzorgzones en zorgwoningen. Voorwaarde is dat deze componenten bijdragen aan een spreiding van deze voorzieningen. Bij dit streven naar voldoende zorgwoningen voor mensen met een bijzondere zorgvraag is de gezamenlijke inzet van gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders en zorgkantoor cruciaal. Het aspect van de betaalbaarheid moet hierbij worden meegenomen.

## **2.3 (Boven) Gemeentelijk beleid**

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

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle 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 Ovezande ligt in een balansgebied. De ontwikkelingen bij kernen in balansgebieden dienen qua maat, schaal en vormgeving te passen bij het karakter van het dorp en moeten leiden tot behoud en versterking van de (historische) dorpsstructuur, behoud en versterking van de bestaande relatie met het landschap, alsmede behoud en versterking van de beeldkwaliteit van het dorp. Tussen (kleinere) kernen kan een netwerkstructuur worden gecreëerd met een mogelijk accent op bepaalde kernen (bijvoorbeeld een accent op Ovezande en/of Kwadendamme in de Zak van Zuid-Beveland). Om voldoende draagkracht te krijgen, zijn eventuele extra ontwikkelingsmogelijkheden bij deze kernen mogelijk.

### Structuurvisie Borsele

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 "werkdokument" 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 Ovezande, 2<sup>e</sup> herziening 2010" is vooral de sociaal-maatschappelijke structuur en de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze zijn vertaald in een aantal beleidspunten:

- Vanwege de centrale ligging van de kern Ovezande in de gemeente en de aanwezigheid van een uitgebreider voorzieningenniveau dan de omliggende kernen, wordt aan Ovezande een voorzienende en verzorgende functie voor de omliggende dorpen toegekend. Om hiervoor voldoende draagvlak te creëren zal de natuurlijke groei van de bevolking binnen de gemeente Borsele ook opgevangen worden in Ovezande, naast de kernen Heinkenszand en 's-Gravenpolder;
- In de structuur van Ovezande ontstaat er een verschil tussen het fysiek-ruimtelijke hart (achter de Kerk en het dorpshuis) en het sociaal-maatschappelijk hart (het gebied bij de zorgvoorzieningen en school). De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het dorps hart en/of de toeloopstraten van de kern. Naast herstructurering van een belangrijk deel van de kern wordt, voor de opvang van de natuurlijke groei in Borsele, in Ovezande

de mogelijkheid geboden van extra woningbouw door middel van het plan Plataanweg noord-west en het plan Sportcomplex Nieuwstraat.

#### Woonvisie Borsele

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

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

#### De brede scholen verbreed

Het brede school beleid in de gemeente Borsele is ontwikkeld vanuit de wenselijkheid voor het in stand houden van de bestaande sociale infrastructuur t.b.v. het kind en voor het behoud c.q. het verbeteren van de kwaliteit hiervan. Doelen vanuit de gemeente zijn:

- Daar waar mogelijk en noodzakelijk zullen samenwerkingsverbanden worden bevorderd tussen de diverse instanties om naar een sluitende aanpak (het verbeteren van de ontwikkelingskansen voor kinderen en jongeren in hun diverse leefmilieus) te streven.
- Daar waar huisvesting onder één dak mogelijk (betaalbaar) is en een bijdrage levert aan de doelstelling, zullen middelen uit de verschillende disciplines bij elkaar gebracht worden om e.e.a. te realiseren.
- Binnen de verschillende werkvelden van maatschappelijk werk en zorg zullen mogelijkheden worden gezocht voor een samenwerkingsvorm die past binnen de sluitende aanpak.

- De activiteiten binnen het jeugd- en jongerenwerk die aansluiten op de basisschooljeugd zullen in beeld worden gebracht en gekeken wordt of e.a.a. sluitend te maken is op de schoolactiviteiten.
- Gestreefd wordt naar samenwerking tussen de peuterspeelzaalactiviteiten, kinderopvang en buitenschoolse opvang om met het basisonderwijs een sluitende aanpak na te streven. Een gezamenlijk overleg is hierbij wenselijk.

In 2001 is in alle dorpen van de gemeente een inventarisatie gehouden door het bureau Maat en Co, om inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van de brede school. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Naar Eigen Vermogen". In dit rapport zijn per kern de geïnventariseerde gegevens weergegeven, voorzien van aanknopingspunten. Voorts is een aantal aanbevelingen gedaan. Eén van de vijf projecten waarbij de prioriteit is gelegd en door de gemeenteraad is overgenomen, betreft het binnenschools en buitenschools verbinden in Ovezande inclusief het opzetten van buitenschoolse opvang en eventueel tussen-de-middag-opvang.

Naar aanleiding van de evaluatie van het brede school beleid 2001-2007 zijn zeven aanbevelingen gedaan in het kader van het beleid 2009-2012.

1. In ieder dorp wordt een brede school gerealiseerd.
2. Er wordt een integraal huisvestingsplan opgesteld voor de periode 2010 – 2025.
3. In ieder dorp wordt een structureel overleg opgestart tussen het basisonderwijs, de peuterspeelzaal, het consultatiebureau, indien aanwezig de (buitenschoolse) kinderopvang en eventuele andere betrokken partijen. In dorpen waar dit al is ingevoerd wordt dit verbeterd.
4. Het structurele overleg in ieder dorp wordt gecoördineerd door het RPCZ.
5. Voor ieder dorp wordt een gezamenlijke visie opgesteld door de aanwezige school/scholen, peuterspeelzaal, kinderopvang en/of buitenschoolse opvang. In dorpen met meerdere scholen wordt gestreefd naar één gezamenlijke visie.
6. Er wordt een gemeentelijke coördinator brede school aangesteld.
7. Onderzocht wordt welke rol brede scholen kunnen vervullen in de "7 tot 7 samenleving".

#### Lokale nota wonen, zorg en welzijn in het kader van Zeeland Woonzorgland

In Borsele spelen vele ontwikkelingen die tot een dekkend pakket aan voorzieningen moet leiden, dat aansluit bij de wensen van ouderen. In 2004 is de lokale nota wonen, zorg en welzijn door de gemeenteraad vastgesteld. De looptijd is tot en met 2010. Als werktitel is de term "vlekkenplan" steeds gehanteerd. Dit omdat onder druk van het tijdspad, niet op alle fronten, alles tot in detail kon worden uitgewerkt. Echter, de grote lijnen zijn helder. Nadere invulling heeft de afgelopen jaren grotendeels gestalte gekregen en loopt op onderdelen, waaronder Ovezande, nog door tot en met 2011.

Het vlekkenplan ziet er globaal als volgt uit:

- dorpsteams voor wonen, zorg en welzijn aan huis voor alle zorgbehoevenden, het leveren van 24 uur onplanbare zorg door de samenwerkingsstructuur van Oosterschelde Thuiszorg, De Kraayert en Poelwijck;
- Wozoco's (zowel nieuwe als bestaande) die een uitbreiding krijgen naar woonzorgzones;
- intramurale voorzieningen voor verpleging en verzorging voor zorgbehoevenden die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen;

- aanpasbaar bouwen als structureel gemeentelijk beleid;
- verouderde seniorenhuisvesting oplossen;

De opgave zoals opgenomen in de lokale nota wonen, zorg en welzijn wordt jaarlijks gemonitord en bijgesteld. Deze jaarlijkse monitor maakt onderdeel uit van de gemeentelijke woningbouwplanning. Ten aanzien van Ovezande is de opzet van zorgwoningen plus verpleeghuisplaatsen in de monitor 2007, in zijn volledige opzet, definitief opgenomen en door het college en alle betrokken participanten onderschreven.

Recent heeft de gemeente Borsele onderzoeksbureau Companen de opdracht gegeven een actuele berekening te maken van de benodigde capaciteit tot 2015. De regering wenst immers dat de verouderde woon/zorgstructuur voor 2015 volledig op orde is. De planningshorizon van de Borselse nota wonen, zorg en welzijn loopt tot 2010.

Het resultaat van de doorrekening door Companen betreft een normatieve doorrekening. Dit betekent dat de vraag is bepaald op basis van bekende kengetallen, zoals het aantal zorgvragers per 1.000 inwoners per leeftijdscategorie. De cijfers geven een duidelijk en betrouwbaar beeld van de verwachte vraag naar verschillende woonzorgcombinaties. Volgens de berekening is in de gemeente Borsele behoefte aan 275 zorgwoningen en 275 plaatsen met de noemer Beschermd Wonen. De nieuwe zorgwoningen zijn verspreid over Borsele. Gezien het grote gebied dat als achterland fungeert en de verwachting dat het aantal ouderen de komende jaren zal toenemen is het wenselijk dat ook in de kern van Ovezande een woonzorgvoorziening gerealiseerd wordt. Door de toevoeging van nieuwe functies op het terrein van het voormalige Stengehof, kunnen op die locatie 15 zorgwoningen gerealiseerd worden. De aanvankelijk geplande 20 zorgwoningen kunnen door ruimtegebrek daar niet gebouwd worden. Toegevoegd aan het project zijn 12 verpleeghuisplaatsen, een ruimte voor doktersspreekuur, fysiotherapie en zorginfrastructuur. Het ontwerp wordt in samenhang met andere voorgenomen bouwprojecten ontwikkeld zoals, de Brede school, sportzaal, de herinrichting van het openbaar groen, straat en plein.

Op de locatie van de huidige "oude" bejaardenwoningen aan de Mr Dr Messtraat worden 10 seniorenappartementen (=nultredenwoningen) gebouwd. Deze kunnen ook flexibel ingezet worden als zorgwoning.

#### Planninglijst woningbouw

In deze lijst is voor de periode 2008 - 2018 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Borsele. In de lijst is in Ovezande de bouw van 40 woningen voorzien op de ontwikkelingslocatie "Kern Ovezande, 2e herziening 2010".

## **2.4 Toetsing beleidskaders**

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 onderhavige ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie en is dus passend in het beleid.

Het plan bestaat uit diverse onderdelen. Als eerste de bouw van de school en het woonzorgcomplex.

- Het brede school beleid in de gemeente Borsele is ontwikkeld vanuit de wenselijkheid voor het in stand houden van de bestaande sociale infrastructuur t.b.v. het kind en voor het behoud c.q. het verbeteren van de kwaliteit hiervan. In iedere kern wordt een brede school voorgestaan, waaronder dus ook Ovezande.
- Het realiseren van zorgwoningen/woon-zorgcomplex. De provincie wil zorg dragen voor kwetsbare groepen en de gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de zorgwoningen past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

Ten tweede de herstructurering van de omgeving rondom de kerk, het dorpshuis en de huidige basisschool. De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het woningbouwplan op de huidige basisschool locatie wordt aan deze taak invulling gegeven. Woningbouw op deze locatie vormt een logisch stedenbouwkundige invulling van deze vrijkomende locatie, alsmede een logische aansluiting op de bestaande bebouwing zowel qua vorm als schaal. Het beoogde plan betreft een herontwikkeling, waarbij gronden met een maatschappelijke functie worden benut. Hiermee wordt inhoud gegeven aan het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen, de brede school en het woonzorgcomplex past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

#### *Toetsing ontwikkeling aan Nationaal Landschap*

De Zak van Zuid-Beveland, waarin de projectlocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als Nationaal Landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden, zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk. De beoogde ontwikkeling betreft herstructurering binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van uitbreiding van de kern. Hierdoor kan verondersteld worden dat van een aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap geen sprake zal zijn. Het polderlandschap blijft in stand en wordt gerespecteerd. Op basis van voorgaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling de belangen van het Nationaal Landschap niet aantast en daarmee niet in strijd is met het rijksbeleid.

### **3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

#### **3.1 Analyse bestaande situatie**

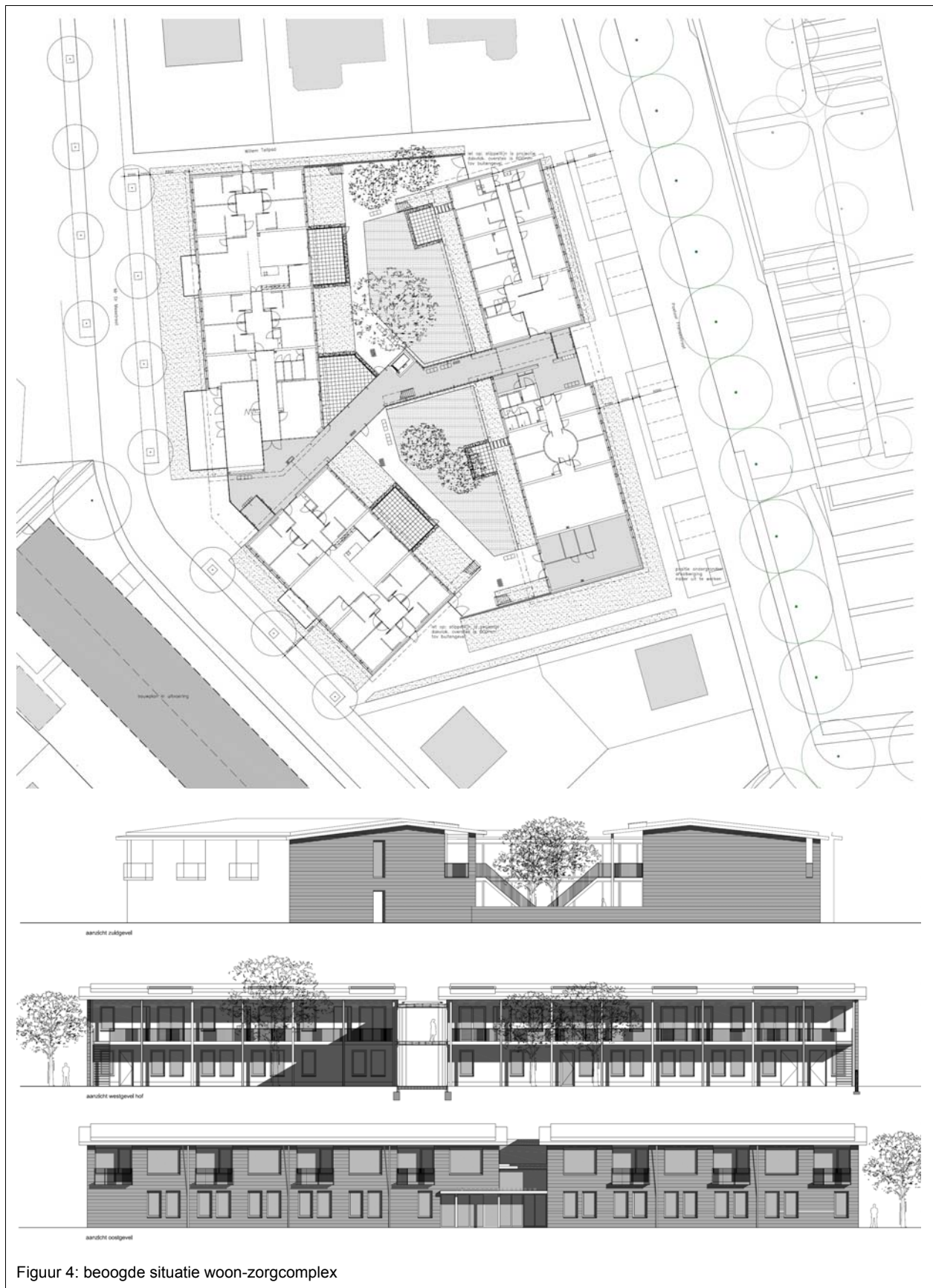
Het plangebied van de herstructurering van Ovezande is gelegen in het centrum van Ovezande. Het plangebied bestaat uit twee kleinere deelgebieden. Het (noordelijke) gebied rondom de nieuw te bouwen brede school en het nieuw te bouwen woon-zorgcomplex en het (zuidelijk gelegen) gebied rondom de kerk en de omgeving van het dorps huis. Het eerste deelgebied wordt begrensd door de Oud Ovezandseweg en het Willem Tellpad aan de noordzijde, door de Pastoor Fransestraat aan de oostzijde, de woonbebouwing aan de Schutterstraat aan de zuidzijde en de Mr Dr Messtraat aan de westzijde. Het tweede deelgebied grenst aan de noordzijde aan de Schutterstraat, aan de oostzijde aan de Mauritsstraat, aan de zuidzijde aan de Burg. Andriessenstraat en aan de oostzijde aan de Hoofdstraat. Beide gebieden worden gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Het noordelijk gelegen deelgebied bestaat uit vrijstaande woningen, een sporthal en aaneengesloten en gestapelde woningbouw (Willem Tellpad en Pastoor Fransestraat). Dit meest noordelijke deelgebied grenst gedeeltelijk aan de Oud Ovezandseweg die weer tegen het buitengebied is gelegen. Tegenover de huidige sporthal is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het meest zuidelijk gelegen deelgebied ligt midden in het hart van de kern Ovezande. Het gebied is aan de westzijde gelegen aan de doorgaande weg door Ovezande, de Hoofdstraat. De Hoofdstraat kent een concentratie van winkels en bedrijvigheid. Aan de oostzijde van dit deelgebied is de basisschool gelegen. Deze zal in de toekomst worden gesloopt, waardoor aan deze zijde van het gebied een open plek zal ontstaan die zich leent voor invulling met woningbouw.

#### **3.2 Het stedenbouwkundig plan**

In het meest noordelijk gelegen deelgebied zal binnen afzienbare tijd de brede school en het woonzorgcomplex worden ontwikkeld. De brede school zal op de plaats van de huidige sporthal worden gerealiseerd. Het woon-zorgcomplex zal in de plaats van de aaneengesloten bebouwing aan het Willem Tellpad en de gestapelde woningen aan de Pastoor Fransestraat komen. Het perceel aan de Oud Ovezandseweg 2a maakt ook onderdeel uit van het onderhavige deelgebied omdat hier ten behoeve van de brede school grondtransacties hebben plaatsgevonden en momenteel de gronden van een juiste bestemming en bouwregeling dienen te worden voorzien.

##### Het woon-zorgcomplex

Het woon-zorgcomplex in Ovezande maakt onderdeel uit van de reconstructie van de dorpskern van Ovezande. In de reconstructie wordt de basisschool verplaatst, wordt nieuwbouw voorzien als pleinwand tegenover de kerk en wordt door R&B-wonen een tweetal appartementengebouwen gesloopt om plaats te maken voor een woon-zorgcomplex waarin tevens een appartementengebouw is ondergebracht dat gebruik kan maken van diensten die in het woon-zorgcomplex worden aangeboden.



De posities van de nieuwe gebouwen dragen bij aan het bepalen van heldere straatprofielen, aan de heldere definitie van een kerkplein en aan een beschut, goed georiënteerd schoolplein.

Essentieel in het ontwerp van het woon-zorgcomplex is de inpassing van een relatief groot programma in de kleinschalige context van Ovezande. Het woon-zorgcomplex voegt zich in de kleinschalige dorpskern door een aantal wezenlijke ingrepen.

In de eerste plaats worden licht hellende daken voorgesteld om op een natuurlijke manier op te gaan in en aan te sluiten op een context van huizen met kappen. Vervolgens is de schaal van het gebouw verkleind door het gebouw uit te leggen in 4 bouwdelen die geschakeld zijn door een passerelle. Een knik in de Mr Dr Messtraat en een verspringing in de positie van de hoofdmassa's aan de Pastoor Fransestraat dragen verder bij aan het breken van de massa en de aansluiting op de dorpse schaal.

De posities van de verschillende bouwdelen bepalen 2 semi-openbare, op het zuiden georiënteerde binnenhoven.

Het gebouw huisvest op de begane grond 2 groepswoningen voor ieder 6 cliënten met 24-uurszorg, met bijbehorende activiteitenruimtes, een sociaal restaurant en een kantoorruimte.

Deze ruimtes zijn gelegen aan de Mr Dr Messtraat zodat een relatie ontstaat met de levendigheid van de activiteiten bij de school.

Aan de Pastoor Fransestraat is op de begane grond voorzien in een groepspraktijk voor huisartsen en een groepspraktijk voor fysiotherapie.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping worden 15 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd, die met een galerij aan de binnenhoven worden ontsloten. Elk appartement heeft een oost- en westzijde waarbij de galerij tot een tweede buitenruimte verwordt, waarbij avond- of ochtendzon ruim aanwezig is. Deze tweede buitenruimte grenst aan de eetruimte en de keuken.

De architectuur is gebaseerd op de observatie van dorpse karakteristieken. Door de toepassing van een plint, de keuze voor eenvoudig maar zorgvuldig metselwerk in de dorpsteen en het toepassen van nadrukkelijke witte dakranden en overstekken, voegt het typologische nieuwe gebouw zich op een rustige manier in de bestaande context. Door de noklijn van de flauw hellende daken asymmetrisch toe te passen is de goothoogte aan de straatzijde laag gehouden en openen de gebouwdelen zich naar het binnenhof en elkaar. De hoge goot aan de hofzijde en de toepassing van dakopeningen zorgen ervoor dat er aan galerijzijde ruim voldoende zonlicht in de woning valt. De materialisering van de hofzijde is in contrast met de bakstenen buitenzijde en heeft eerder de sfeer van een interieur door de toepassing van een lichte kleur pleisterwerk. Een colonnade van kolommen die de galerijen dragen en de vanuit het gebouw, doorlopende gemetselde plint bepalen tot slot het omhullende karakter van de binnenhoven. Voor een schetsontwerp van het woon-zorgcomplex wordt verwezen naar figuur 4.

#### De brede School

De huidige basisschool "De Zandplaat" is gesitueerd midden in het dorp Ovezande, ingeklemd tussen kerk en dorpshuis. Uitbreiding van het gebouw met een voorziening voor kinder-, peuter- en buitenschoolse opvang is op deze locatie, gezien de beperkte



Figuur 5: Gevelaanzichten beoogde situatie brede school

ruimte niet mogelijk. De oude gymzaal gesitueerd op de hoek van de Oud Ovezandseweg en de Mr Dr Messtraat is toe aan renovatie en heeft slechts bestaansrecht indien een combinatie gezocht wordt met de school, de peuterspeelzaal en kinderopvang. Om binnen de kernen die tot de gemeente Borsele behoren voldoende voorzieningen te behouden, bestaat de wens om binnen iedere kern een brede school te realiseren. Inmiddels zijn er de afgelopen jaren in de gemeente Borsele al diverse brede scholen nieuw gebouwd of gerealiseerd door het verbouwen van bestaande locaties. De plannen voor nieuwbouw van een brede school te Ovezande passen binnen deze context. Er is voor gekozen het perceel waarop de huidige gymzaal is gesitueerd aan te wijzen als de nieuwbouwlocatie voor de brede school Ovezande. De mogelijke locaties in het plan "Plataanweg Noord-west" dan wel in het plan "Sportcomplex Nieuwstraat" zijn onderzocht maar de ligging hiervan is te decentraal geoordeeld. Herbouw van een nieuwe school op de locatie van de huidige basisschool verdient niet de voorkeur omdat deze gronden benodigd zijn om het groene hart in het centrum van Ovezande te realiseren. Daarnaast is aanvankelijk een brede school ontworpen om de sporthal heen en met behoud van de sporthal, maar deze ontwerpvariant heeft uiteindelijk niet de voorkeur gekregen omdat hier het onderwijsprogramma, alsmede de idee van een brede school niet goed in te realiseren was.

Medio 2007 zijn er door de architect enkele modellen gepresenteerd voor de nieuwbouw van een brede school op de locatie van de huidige gymzaal. Begin 2008 is het definitieve programma van eisen tot stand gekomen. Op basis hiervan is door de architect in 2008 een voorontwerp gemaakt en is aan het einde van 2009 het definitief ontwerp voor de brede school gereed gemaakt. Verwacht wordt dat, na afronding van de bestemmingsplan procedure eind 2010 gestart kan worden met de bouw.

Uitgangspunt in het ontwerp is dat de huidige verouderde gymzaal wordt gesloopt, waarna een nieuwe en grotere gymzaal onderdeel zal gaan uitmaken van de nieuwe brede school Ovezande. Het grootste volume, de gymzaal, is centraal gepositioneerd en in het beeld herkenbaar gemaakt door deze rondom te bekleden met ruitvormen. De massa rondom de gymzaal varieert in hoogte van één tot twee lagen en is geheel uitgevoerd in dezelfde metselwerk mix. Het zich naast de huidige gymzaal bevindende LDC gebouw van Delta aan de Oud Ovezandseweg zal worden geïntegreerd in het ontwerp, door deze te omkleden met hetzelfde metselwerk. De nadruk in bouwmassa ligt aan de Mr. Dr. Messtraat, waar zich het vijf groepen tellend onderwijsprogramma bevindt. De onderbouw zit op de begane grond en de bovenbouw bevindt zich samen met de toekomstige uitbreidingsmogelijkheid op de eerste verdieping. Alle participanten hebben een eigen, in de bouwmassa naar binnen gedrukte entree, zodat ze ook los van elkaar (zouden) kunnen functioneren.

Het individuele programma van de brede school, dat naast de gymzaal en het onderwijsdeel, bestaat uit een deel voor kinder- buitenschools- en peuteropvang, is in de



Figuur 6: plattegrond beoogde situatie brede school

buitenrand van het gebouw gesitueerd. Wel met een sterke visuele relatie richting de gemeenschapsruimte, die zich tussen gymzaal en groepsruimten bevindt. Deze gemeenschapsruimte is een samenvoeging van de aula uit het onderwijsprogramma, de ren- en vliegruimte voor de peuterspeelzaal, de BSO en het computer- en individueel onderwijs, dat in werkgroepjes buiten de groepsruimtes gegeven wordt. De brede hoofdtrap in de gemeenschapsruimte, die tevens dienst kan doen als mini tribune verbindt de onder- en bovenbouw met elkaar. Ook vanaf de rondgang op de verdieping, behoudt men middels een ruime vide een visuele relatie met de gemeenschapsruimte op de begane grond.

Door de wanden van de centraal gelegen gymzaal te openen, wordt samen met de gemeenschapsruimte en de ruimte voor PSZ/BSO een groot open gebied gerealiseerd dat zich bij uitstek leent voor multifunctioneel gebruik. Door de openheid in het gehele gebouw lopen de programmadelen naadloos in elkaar over en kan vanuit de brede schoolgedachte voordeel gehaald worden uit gemeenschappelijk gebruik.

Een gebalanceerd installatiesysteem zorgt voor een comfortabel en fris binnenklimaat. De gymzaal wordt voorzien van stralingspanelen met geïntegreerde verlichting en ventilatievoorziening. Het warme tapwater in de kleedruimten van de gymzaal zal worden aangesloten op een zonneboiler, waarbij de collectoren op het dak van de gymzaal worden geplaatst. Voor een impressie van de brede school wordt verwezen naar figuur 5 en 6.

### Centrumgebied

In het meest zuidelijke deelgebied is het, zoals reeds is aangegeven, de bedoeling de huidige basisschool te slopen. De opvallende locatie leent zich goed voor herinrichting met woningbouw. Niet op de laatste plaats als versterking van de centrum(gebied)functie in Ovezande. De locatie kan grofweg in tweeën worden gedeeld. Het gedeelte grenzend aan de Burg. Andriessenstraat wordt ingevuld met woningen waarvoor geldt dat de bebouwing zoveel mogelijk een gesloten karakter moet hebben zodat een wandwerking ter plaatse de meeste kans van slagen heeft. Aaneengesloten bebouwing van maximaal drie aaneen of twee-onder-een kap woningen lenen zich hier prima voor. Vrijstaande woningen worden hier uitgesloten. De bebouwing kan in anderhalve bouwlaag met een kap worden uitgevoerd. Het andere gedeelte direct grenzend aan de Mauritsstraat kan ingevuld worden met patio woningen. De bebouwing zal zich kenmerken door een eigentijdse stijl. De woningen zullen een ingetogen karakter hebben die in kleur en materiaalgebruik aansluiting zoekt bij de omliggende bebouwing. In de gevels van alle woningen in het deelgebied wordt een plint toegepast. Opmerkelijk is dat de patiowoningen aan de voorzijde een dakopbouw van een halve bouwlaag met kap kennen.

## **3.3 Verkeer**

Onder verkeer wordt zowel gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer als openbaar vervoer verstaan. In de volgende tekst komen deze verkeerstypen aan de orde. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt ook ingegaan op het aspect parkeren. Tot slot zijn de resultaten van het verkeersonderzoek (uitgevoerd door DHV 2010) ten behoeve van de brede school e.o. weergegeven.

### Gemotoriseerd verkeer

In de wegenstructuur van de kern Ovezande zal er slechts één wijziging optreden en dit betreft het realiseren van een 30 km weg/woonstraat ten behoeve van de ontsluiting van de beoogde woningen op het huidige schoolterrein. De maximale rijsnelheid op de wegen in en rondom het plangebied zal 30 km/uur blijven bedragen.

### Langzaam verkeer

Alle straten in en rondom het plangebied zijn, door hun functie en vormgeving, geschikt voor de afwikkeling van langzaam verkeer. De woonstraten zijn ingericht als verblijfsgebied (30 km/uur-zone). Hierbij wordt uitgegaan van een menging van verkeerstypen. Daarnaast zijn voor langzaamverkeer (informele) doorsteken en routes aanwezig waardoor een fijnmazig netwerk ontstaat.



Figuur 7: beoogde situatie centrumgebied

### Openbaar vervoer

Door Ovezande loopt een busroute. Op korte afstand van de buurt is, aan de Plataanweg, een bushalte gesitueerd.

### Parkeren

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is gekeken naar de parkeervraag die een dergelijke ontwikkeling met zich mee brengt. In het gebied met de brede school en het woon-zorgcomplex zijn 43 parkeerplaatsen benodigd. Ter plaatse van het gebied met het dorpshuis en de nieuw te bouwen woningen zijn 52 parkeerplaatsen benodigd. In alle genoemde parkeerplaatsen wordt voorzien. De onderliggende berekening (parkeerbalans) is in de bijlage opgenomen.

### Verkeersonderzoek brede school e.o.

Het door DHV uitgevoerde onderzoek in 2010 brengt de verwachte verkeerstoename, de capaciteit van de omliggende straten en de verkeersveiligheid ten gevolge van de realisatie van de brede school in beeld. Hierbij is de beoogde woningbouw in het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg Noord- west" alsmede in het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte sportcomplex Nieuwstraat" meegenomen. Het onderzoek is in de bijlage bij dit plan opgenomen. Hieronder staan de conclusies uit dit onderzoek vermeld.

#### *Verkeersgroei na realisatie brede school*

Het verkeersmodel voorspelt een verkeersgroei van 500-550 voertuigen per etmaal voor een gemiddelde werkdag tussen 2006 en 2020. De groei wordt veroorzaakt door:

- Autonome verkeersgroei tussen 2006 en 2020;
- De gezamenlijke ontwikkelingen die in Ovezande gaan plaatsvinden (met name de nieuwe woonwijk langs de Plataanweg en de realisatie van de brede school en het woonzorgcomplex).

#### *Capaciteit Oud Ovezandseweg*

De Oud Ovezandseweg is een erftoegangsweg. Voor dit wegcategorie type hanteert het Kennisplatform voor Infrastructuur, Verkeer, Vervoer en Openbare Ruimte (CROW) een bovengrens van 6000 voertuigen/etmaal. Als de verkeersintensiteit boven die grens komt, is een opwaardering nodig van de weg tot een gebiedsontsluitingsweg. Uit de prognoses met het verkeersmodel blijkt dat de Oud Ovezandseweg ongeveer 800-850 voertuigen per etmaal te verwerken krijgt. Daarmee zit de Oud Ovezandseweg, ook na realisatie van de brede school, nog ver onder de door het CROW gehanteerde grens. De rijbaanbreedte van de Oud Ovezandseweg is 5.4-5.7 meter. Dit is volgens het CROW ruim bemeten voor een erftoegangsweg. Echter gezien het feit dat op de weg ook landbouwvoertuigen rijden, is een dergelijke ruim bemeten rijbaan wel nodig.

#### *Capaciteit kruispunten*

Met behulp van de verkeerskundige rekentool Capacito zijn berekeningen gemaakt voor het piek uur tijdens de ochtendspits. Volgens de berekeningen blijken zich geen problemen voor te doen op de kruispunten Hoofdstraat – Oud Ovezandseweg en Oud Ovezandseweg – Mr. Dr. Messtraat. Er is zelfs nog forse groei van verkeer mogelijk zonder dat de wachttijden op de kruisingen onacceptabel zouden worden.

### *Verkeersveiligheid*

Ook de oversteekbaarheid is berekend met de verkeerskundige rekentool Capacito. Zowel de Oud Ovezandseweg als de Hoofdstraat zijn gemiddeld in 3 seconden over te steken door voetgangers en fietsers (kinderen). Dit is een acceptabele wachttijd. Daarmee wordt de oversteekbaarheid als goed beoordeeld.

De afgelopen 14 jaar zijn volgens ViaStat Online geen ongevallen geregistreerd op het westelijke deel van de Oud Ovezandseweg (ten westen van de Mooymanstraat). In de huidige situatie is dus geen sprake van black-spots met meerdere verkeersongevallen. De verkeersintensiteiten die het verkeersmodel voorspelt na realisatie van de brede school, geven geen aanleiding om de verkeersveiligheidssituatie in 2020 als slecht te beoordelen. Op het piekmoment zullen maximaal 100 voertuigen in een half uur tijd (8.00-8.30 uur) over de Oud Ovezandseweg rijden. Dat is iedere 18 seconden 1 auto die voorbij rijdt. Normaal gesproken is dit geen probleem. Het neemt echter niet weg dat de specifieke lokale situatie van de Oud Ovezandseweg (asfalt, kaarsrechte weg) en de Hoofdstraat (ook een weg die uitnodigt tot te hard rijden) wel vraagt om snelheidsremmende maatregelen rondom de beide kruispunten met de Hoofdstraat en de Mr. Dr. Messtraat.

Het verdient aanbeveling om ouders zoveel mogelijk te stimuleren te stoppen in de Mr Dr Messtraat om hun kind af te zetten en niet op de Oud Ovezandseweg. De Mr Dr Messtraat is een rustige straat, waar normaal gesproken niet hard gereden wordt en geen landbouwverkeer rijdt. De menging van landbouwvoertuigen, auto's, fietsers en voetgangers (kinderen) op de Oud Ovezandseweg is namelijk een potentieel conflict-punt.

## **3.4 Uitwerking stedenbouwkundig plan**

Als uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn algemene beeldkwaliteitsuitgangspunten opgesteld, welke hierna vermeld worden. Het beeldkwaliteitplan kent vier deelgebieden:

1. brede school;
2. woon-zorgcomplex;
3. woningen aan het plein;
4. openbare ruimte.

De specifieke beeldkwaliteitseisen en referentiebeelden per deelgebied zijn te vinden in de richtlijnen beeldkwaliteit.

### **Ruimtelijke samenhang;**

- In verband met de ruimtelijke samenhang dient de bebouwing van zowel de brede school, het woon-zorgcomplex als de woningen gekenmerkt te worden door een eigentijdse stijl.
- Het woon-zorgcomplex en de woningen aan het plein kennen een ingetogen karakter dat in kleur en materiaalgebruik aansluiting zoekt bij de omliggende omgeving.

### **Massa en vorm;**

- De hoofdvorm en daktypologie/kapvorm variëren per deelgebied.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van verschillende bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.

### **Kleur- en materiaalgebruik;**

- Het zich naast de huidige gymzaal bevindende LDC gebouw van Delta aan de Oud Ovezandseweg zal worden geïntegreerd in het ontwerp door deze te omkleden met hetzelfde metselwerk als de brede school.
- In de gevels van het woon-zorgcomplex en de woningen aan het plein wordt een plint toegepast.
- De kozijnen van de brede school en het woon-zorgcomplex worden uitgevoerd in aluminium met een Hollands profiel.
- De bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Het kleur- en materiaalgebruik ervan dient een afgeleide te zijn van de hoofdmassa.

### **Compositie gevels en gevelindeling;**

- De brede school en het woon-zorgcomplex en de woningen aan het plein hebben aan de zijden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte een representatieve gevel door middel van het toepassen van gevelopeningen.
- Ter plaatse van de woningen aan het plein is een erker toegestaan en hebben de gevels een horizontale geleiding.

### **Openbare ruimte**

#### Algemeen

Binnen het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2e herziening 2010" zijn in de openbare ruimte twee deelgebieden te onderscheiden. Het centrumgebied omvat de kerkomgeving en de omgeving rondom het vernieuwde dorpshuis. Daarnaast wordt de omgeving van de nieuwe brede school en het woon-zorgcentrum onderscheiden. De Mr Dr Messtraat en de Pastoor Fransestraat verbinden de deelgebieden.

#### Centrumzone

Het gebied rondom de kerk ontwikkelt zich van een gesloten en ontoegankelijke zone tot een openbaar en groen parkgebied. De dichte struikbeplantingen, enkele volkstuinten en de bestaande school maken plaats voor grasvelden, open ruimte en beperkte woningbouw. In samenhang met de begraafplaats ontstaat een aaneengesloten groengebied dat reikt tot het buitengebied. De nieuwe groenstructuur verankert de dorpskern in zijn omgeving. Verschillende langzaamverkeer routes doorkruisen het dorpshart. Buitengebied en dorpshart worden op een unieke manier rechtstreeks beleefbaar.

De bestaande verkeersstructuur blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Nieuwe langzaamverkeersverbindingen nodigen uit tot gebruik door voetganger en fietser. De straten worden heringericht met een bij het dorpshart passende kwaliteit. Hierbij kan in de eerste plaats gedacht worden aan het gebruik van gebakken bestratingsmaterialen. Voor alle straten geldt een 30km/u regime.



Vanaf de Hoofdstraat tot de Mr Dr Messtraat verbreedt de Schutterstraat naar een verharde pleinvormige ruimte, zodat de kerkentree centraal in deze ruimte komt te staan. De pleinruimte biedt plaats aan enkele solitaire bomen en een aantal parkeerplaatsen. Voorbij deze verharding komt de kerk in het parkgebied te staan. Het nieuwe wandelpad verbindt de kerkentree met het dorps huis. De noordzijde van de Schutterstraat wordt voorzien van een doorgaande boombeplanting in een grasberm met de mogelijkheid van grasparkeerplaatsen. Tussen de Mr Dr Messtraat en de Pastoor Fransestraat worden verkeerremmende maatregelen voorzien om doorgaand verkeer te ontmoedigen.

Het vernieuwde dorps huis kijkt uit over een nieuwe verharde pleinruimte. Deze ruimte biedt plaats aan evenementen (o.a. georganiseerd vanuit het dorps huis) en bezoeker-sparkeren. Het aanwezige hoogteverschil nabij de entree kan hier aangewend worden voor de realisatie van een activiteiten podium. Aan de zijde van de Hoofdstraat worden een aantal langsparkeervakken gerealiseerd. Het plein krijgt een open karakter met gestrooide groenelementen.

Door het verbinden van de diverse pleintjes ontstaat een netwerk van wandelroutes. Daarnaast kunnen de verschillende parkeerplaatsen optimaal benut worden en worden

grote aaneengesloten parkeerplaatsen vermeden. Deze oplossing versterkt het groene karakter van het dorpshart.

Oostelijk wordt het dorpshart begrensd door een nieuwe pleinwand.

De nieuwe pleinwand wordt gevormd door 2 bebouwingsvlakken. Het zuidelijk bouwvlak wordt ontsloten langs het nieuwe plein bij het vernieuwde dorpshuis. Het bestaande achterpad blijft behouden. Het noordelijk bouwvlak krijgt zijn ontsluiting langs de Mauritsstraat. De beoogde patiowoningen in het noordelijk bouwvlak zullen als het ware met de voeten in het dorpshart staan. Voor dit bouwvlak wordt parkeren op eigen terrein voorzien. Tussen beide bouwvlakken wordt een nieuwe langzaamverkeersverbinding gerealiseerd aansluitend aan het trottoir van de Mauritsstraat.

#### Situering Brede school/Woonzorgcomplex

De locatie kenmerkt zich door de verdere uitbouw van de bestaande sporthal tot een brede school aan de noordwestzijde van de Mr. Dr. Messtraat, op de hoek met de Oud Ovezandseweg, en het herontwikkelen van een woon-zorgcomplex aan de oostzijde van deze straat. Deze herontwikkeling vindt plaats tussen de Mr Dr Messtraat en de Pastoor Fransestraat. Deze twee straten zorgen voor de aansluiting met de centrumzone.

#### Omgeving Brede school en Woonzorgcomplex (Mr. Dr. Messtraat)

De Mr Dr Messtraat vormt de verbindende schakel met de centrumzone. Deze verbindende functie wordt benadrukt door het aanbrengen van een doorgaande bomenhrij waaronder geparkeerd kan worden. Op het einde van de straat bevindt zich de brede school.

Zuidelijk van het schoolgebouw wordt de nieuwe speelplaats met toegang tot schoolgebouw, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang gesitueerd. Deze wordt in samenhang met de bestaande speeltuin ingericht. Schoolplein en speeltuin vormen één geheel en krijgen een openbaar karakter. Om veiligheidsredenen wordt een laag hekwerk voorzien op de overgang van plein naar openbaar gebied. Het plein krijgt gedeeltelijk een verharde ondergrond (min 300m<sup>2</sup>). De overige invulling bestaat uit groen en valdempende ondergronden ten behoeve van de speelelementen.

De toegang tot de sporthal bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw en komt uit op de Oud Ovezandweg. Ter hoogte van de brede school is ruimte gereserveerd voor haaksparkeren. De vakken worden begeleid door een lage haag.

Aan de westzijde van het gebouw bevindt zich de buitenruimte voor de kinderdagopvang. Dit gedeelte van het plein krijgt voorzieningen afgestemd op kleine kinderen, waaronder een zandbak. Het overige deel wordt ingericht als onderhoudsstrook en kan afgesloten worden. Kinderdagopvang en buitenschoolse opvang zijn bereikbaar langs het schoolplein. Erfafscheidingen naar privétuinen worden voorzien van een gaashekwerk en afschermende (inheemse) begroeiing (bijv. een haag of een klimopscherm).

Oostelijk vormen het brede schoolgebouw en het plein/speeltuin de overgang naar het openbare gebied. Plein en openbaar gebied worden zoveel als mogelijk op het zelfde niveau aangelegd. Hierdoor lopen schoolplein en Mr Dr Messtraat als het ware in el-

kaar over tot aan de gevelwand van het nieuwe Wozoco. Er ontstaat een ruimte met een pleinachtig karakter waarvan een snelheidsverminderend effect uitgaat. De autobestuurder is te gast in het voetgangersgebied en zal bijna automatisch snelheid minderen. Aan de schoolzijde zijn langspaarkeervakken voorzien onder een doorgaande bomenrij. Deze bomenrij vormt een verbindende groenstructuur tussen centrumzone en school- en Wozoco-omgeving. Voortuintjes geven het Wozoco een groene uitstraling.

#### Omgeving Wozoco en begraafplaats (Pastoor Fransestraat)

Langs de begraafplaats tegenover het Wozoco vormt de bestaande grasberm met bomenrij een belangrijke schakel in de groenstructuur. Deze open structuur vormt een verbinding tussen de kern en het agrarisch landschap. Aan de westzijde van de straat bevindt zich bestaande en nieuwe bebouwing. Ter hoogte van het Wozoco wordt haaks parkeren voorzien. In deze strook kunnen voorzieningen opgenomen worden zoals ondergrondse vuilcontainers en geldautomaat. De parkeervakken worden begeleid door een lage haag. Het aanplanten van een tweede lage blokhaag langs de bestaande haag, in de berm langs de begraafplaats onttrekt de iets hoger gelegen graven aan het zicht. Straten en parkeerplaatsen worden uitgevoerd in hoogwaardige materialen.

Zowel de noordelijke (langs het Willem Tellpad) als de zuidelijke erfafscheidingen van de binnentuin van het Wozoco worden gevormd door gemetselde muren. Ze vormen de afscheiding naar openbare wandelpaden rond het Wozoco.

## **4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

### **4.1 Bodemverontreiniging**

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Verschillende bodemonderzoeken zijn ten behoeve van de beoogde ontwikkeling uitgevoerd. In de onderstaande tekst is een samenvatting van deze onderzoeken weergegeven. In de bijlage zijn de totale onderzoeken opgenomen.

In opdracht van Gemeente Borsele is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in augustus 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Hoofdstraat 60 te Ovezande. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het veldwerk is uitgevoerd in augustus 2008. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling, behoudens sporen tot zwakke bijmengingen met puin, koolas sporen en kalk sporen, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

#### *Wet bodembescherming*

Geconcludeerd kan worden dat de grond licht verontreinigd is met lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

#### *Besluit bodemkwaliteit*

Geconcludeerd kan worden dat de grond ter plaatse van de voormalige kolenopslag voldoet aan de achtergrondwaarden. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "verdachte locatie" formeel gezien geaccepteerd te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te verwerpen. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbepkeringen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek en de locatie kan worden aangemerkt als niet verdacht. Geadviseerd wordt de locatie van de lijst met verdachte locaties in het kader van het Landsdekkend Beeld te verwijderen.

In opdracht van de gemeente Borsele heeft Mitec Advies in augustus/september 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Mr Dr Messtraat 1 te Ovezande. Het veldwerk en analyses zijn uitbesteed aan Laboratorium Zeeuwse Eilanden.

Op de locatie is in het kader van het project Landsdekkend Beeld een historisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat op de onderzoeklocatie een bodemonderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk sprake is van een

verontreiniging. Doel van het verkennend bodemonderzoek is dan ook het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de verdachte deellocaties ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de verkregen informatie is de hypothese gesteld dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie bodemverontreiniging is te verwachten ter plaatse van de deellocatie "ondergrondse tank". Ten behoeve van de mogelijke bouw van de brede school wordt ook het overige perceel onderzocht. Het overige perceel is onverdacht.

Het veldwerk is uitgevoerd in augustus/september 2008. Bij de uitgevoerde grondboringen is zintuiglijk een zwakke tot sterke oliegeur waargenomen ter plaatse van de boring 1.

#### *Deellocatie ondergrondse tank*

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in de zintuiglijk sterkst verontreinigde grond het gehalte aan minerale olie de tussenwaarde overschrijdt en het gehalte aan PAK de achtergrondwaarde. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de gehalten aan som xylenen, naftaleen, antraceen, fenantreen en minerale olie de streefwaarden.

Naar aanleiding van de bovengenoemde resultaten is in oktober 2008 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is aangetoond dat er geen interventiewaarde wordt overschreden er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

#### *Overig perceel*

In de bovengrond overschrijdt het gehalte aan minerale olie de achtergrondwaarde. In de ondergrond en in het grondwater ter plaatse van de peilbuis 9 zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden en streefwaarden aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "verdachte deellocatie" voor de deellocatie ondergrondse tank van de onderzoekslocatie niet verworpen te worden. De hypothese "onverdacht" voor de bovengrond van het overig perceel dient verworpen te worden.

Aangenomen mag worden dat het aangetroffen verhoogde gehalte aan minerale olie in de grond veroorzaakt wordt door de ondergrondse tank op het perceel. Deze verontreiniging levert geen risico's op voor de volksgezondheid en/of het milieu.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering om tot de bouw van de brede school over te gaan aangezien in de toplaag geen verontreiniging is aangetroffen en geen overschrijdingen van interventiewaarden zijn geconstateerd. In het kader van toekomstige nieuwbouwplannen dient voorafgaand aan de bouw van de brede school zowel de op de locatie aanwezig tank alsmede de daarbij verontreinigde grond tot aan de tussenwaarde te worden verwijderd.

In opdracht van de gemeente Borsele is door Mitec Advies B.V. een plan van aanpak opgesteld voor een grondsanering van een matige verontreiniging met minerale olie en een tanksanering van een ondergrondse, niet meer in gebruik zijnde HBO tank op de locatie Mr Dr Messtraat 1 te Ovezande. Het plan van aanpak is in de bijlage opgenomen.

In februari 2009 is door R&B Wonen is aan SMA Zeeland B.V. de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op een locatie gelegen aan de Mr Dr Messtraat 3-33 te Ovezande in de gemeente Borsele.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van de onderhavige locatie en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, molybdeen en PAK aangetroffen. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan molybdeen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

Voor het onderzoek is vanwege de voormalige boomgaard uitgegaan van de hypothese "verdacht, plaats van bodembelasting onbekend, diffuse bodemverontreiniging, heterogeen verdeeld op schaal van monsterneming". Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten formeel te worden aangenomen.

De aangetroffen gehalten aan lood, molybdeen en PAK in de grond zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.

Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

In opdracht van de gemeente Borsele heeft Tritium Advies B.V. op 29 maart 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een drietal deellocaties te Ovezande. Tevens is ter plaatse van het Woon-zorgcomplex en het centrumgebied een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Op deze twee locaties is het grondwater ook onderzocht op de lozingsparameters.

Op basis van het vooronderzoek zijn de te onderzoeken deellocaties als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (januari 2009) op de volgende deellocaties:

1. Masterplan Ovezande, Woon-zorgcomplex;
2. Masterplan Ovezande, Centrumgebied;
3. Masterplan Ovezande, Onderwijs.

Op deze drie deellocaties zijn tevens de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater onderzocht.

1. Masterplan Ovezande, Woon-zorgcomplex

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de grond bijmeningen aangetroffen met puindeeltjes en kooldeeltjes.

Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond, streef- en interventiewaarden blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 11 sterk verontreinigd is met PAK. Deze sterke verontreiniging met PAK is vermoedelijk afkomstig van de matig kolengruishoudende klei. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten en de zintuiglijke waarnemingen is de verontreiniging zowel horizontaal als verticaal niet voldoende in beeld gebracht. Derhalve is nader onderzoek naar de PAK verontreiniging in de grond noodzakelijk.

Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

## 2. Masterplan Ovezande, Centrumgebied

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de grond bijmeningen aangetroffen met puindeeltjes en kooldeeltjes.

Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond, streef- en interventiewaarden blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring B13 plaatselijk sterk verontreinigd is met PAK. Deze sterke verontreiniging met PAK is vermoedelijk afkomstig van de sterke kolengruishoudende klei. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten en de zintuiglijke waarnemingen is de verontreiniging zowel horizontaal als verticaal niet voldoende in beeld gebracht. Derhalve is nader onderzoek naar de PAK verontreiniging in de grond noodzakelijk.

Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

## 3. Masterplan Ovezande, Onderwijs

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de grond bijmeningen aangetroffen met puindeeltjes en kooldeeltjes.

Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond, streef- en interventiewaarden blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten is nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk.

Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

De grondwatermonsters ter plaatse van het Woon-zorgcomplex en het Centrumgebied zijn eveneens bemonsterd op het lozingspakket. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat geen van de onderzocht stoffen de betreffende lozingsnorm overschrijdt. De concentratie aan zuurstof na het oppompen door middel van een bronnering aanzienlijk hoger ligt en vermoedelijk wel aan de lozingsnorm voldoet.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met toepassing, die over het algemeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereisen.

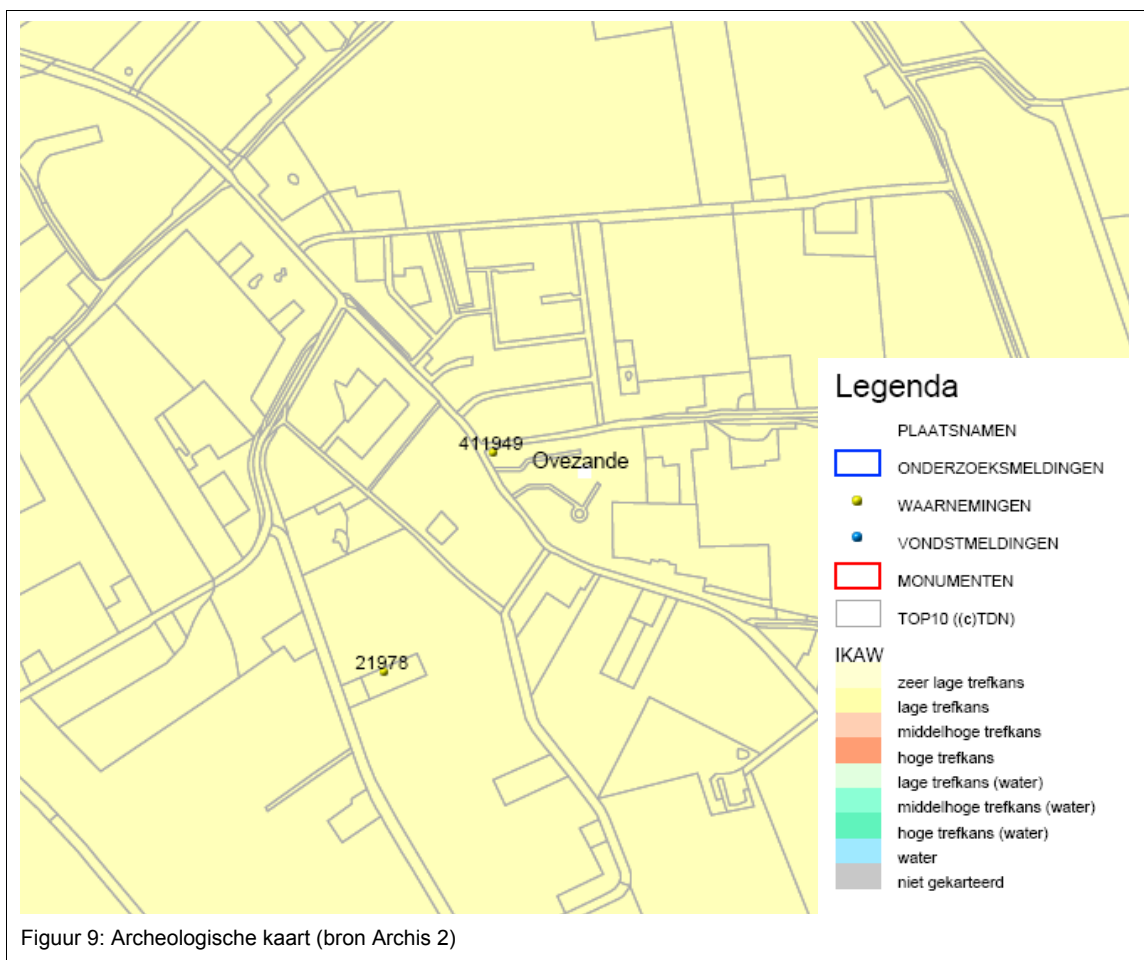
### *Infiltratieonderzoek*

Samenvattend kan gesteld worden dat ter plaatse van de onderzochte meetpunten en -diepten op beide deellocaties infiltratie van hemelwater in de onverzadigde zone niet zonder meer mogelijk is. Om infiltratie van hemelwater mogelijk te maken is bodemverbetering noodzakelijk.

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de doorlatendheid van de verzadigde zone ter plaatse van het Woon-zorgcomplex en het Centrumgebied naar alle waarschijnlijkheid voldoende is om het water snel op te vangen.

## 4.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging van het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.



De gemeente Borsele wil een deel van Ovezande ontwikkelen en heeft daarvoor het Masterplan Ovezande opgesteld. Voor drie locaties is bij het SCEZ (Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland) archeologisch advies opgevraagd, te weten de Oud Ovezandseweg 2, Mr Dr Messtraat en Burgemeester Andriessenstraat.

Volgens de IKAW is Ovezande geheel in een gebied gelegen met een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot aan de Late Middeleeuwen. Volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Nederland is binnen of in de omgeving van het plangebied geen sprake van een terrein van (zeer) hoge archeologische waarde.

Volgens de archeologische database Archis 2 zijn ter plaatse van de geplande nieuwbouw geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel werd eerder ten zuiden van de Burgemeester Andriessenstraat bij de kruising van de Hoofdstraat met het Kerkplein, een restant van het laatste overschot van de zijbeuk van de dichtbij gelegen dorpskerk aangetroffen. Dit deel van de kerk werd in de laatste helft van de 18<sup>e</sup> of in het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw gesloopt. Er werden geen archeologische onderzoeken in Ovezande uitgevoerd. Op basis van bovenstaande gegevens wordt geen archeologisch vooronderzoek geadviseerd. In figuur 9 is de archeologische kaart weergegeven.

#### **4.3 Water**

Oppervlakte- en grondwater 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 wijziging van het Besluit op de 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.

##### Huidige watersysteem

###### *Grondwatersysteem*

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is over het algemeen noord – oostelijk gericht. De bovenste 10m dikke laag is de Westlandformatie van zavel, siltig zand, klei en veen. Dieper dan 10m bevindt zich de formatie van Tegelen die bestaat uit fijn zand en leem. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap 4 (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld) Het grondwater bevindt zich gemiddeld rond NAP (fluctuatie ten gevolge van seizoensinvloeden).

###### Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied wordt ontwaterd door de sloot aan de noordkant van de Oud Ovezandseweg. De hoofdwatgang ligt op ongeveer 1300m zuidelijk van het plangebied (Plataanweg / Kortedijk). Polderpeilen (laagste en hoogste) in en rond het plangebied variëren tussen 1,00m –NAP en 0,20m –NAP. De maaiveldhoogte ligt tussen 1,20 +NAP en 1,60 +NAP. De hoofdwatgang watert af naar het gemaal "Van Ellewoutsdijk" op 5 km ten zuidwesten van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op ongeveer ± 3600m van het plangebied.

### Toekomstige watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele uit 2004 voldoet Ovezande ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. In de Mr Dr Messtraat zal naast het bestaande vuilwaterriool een regenwaterriool wordt aangelegd.

Door de bouw van maximaal 15 woningen, een brede school en een woon-zorgcomplex neemt het verhard oppervlak toe met 875m<sup>2</sup>. Het regenwater van de nieuwbouw zal middels het nieuw aan te leggen regenwaterriool met een eenvoudige infiltratievoorziening (drain met drainagezand) worden afgevoerd naar de bestaande sloot aan de noordzijde van het plan. In overleg met het waterschap zal dit werk indien mogelijk worden gecombineerd met het verplaatsen van de vuilwater overstort op put in het verlengde van de Mr Dr Messtraat ter plaatse van de buisleiding ø500mm welke de verbinding vormt tussen de sloten langs de Oud Ovezandseweg.

Aan de bewoners van de nieuw te bouwen woningen zullen regentonnen ter beschikking worden gesteld voor het hergebruik van regenwater. Deze krijgen ook de mogelijkheid drainage aan te sluiten op het regenwaterriool.

Gestimuleerd wordt bij bijzondere gebouwen zoals een woon-zorgcomplex meer water her te gebruiken.

Uitlogbare bouwmaterialen waarvan de bouwverordening het gebruik verbiedt zullen niet worden toegepast.

Naast de sloot aan de noordzijde van de Oud Ovezandseweg blijft aan de planzijde een 5m brede onderhoudstrook gehandhaafd (bij de herinrichtingwerkzaamheden van deze weg worden in deze strook geen bomen geplant).

### 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*

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 waterkanskaart. 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. De locatie ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op circa 1,25m tot 1,60m boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn ruime infiltratiemogelijkheden maar deze zijn in de praktijk slecht te benutten vanwege in de bodem aanwezige leemlaagjes. Er is sprake van weinig zettinggevoeligheid en het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor de waterhuishouding.

*Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2009*

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 / infiltreren van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen.

*Concept waterplan Borsele*

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het concept waterplan Borsele.

Overleg waterbeheerder

Overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden heeft plaatsgevonden in december 2009, februari en maart/april 2010.

| Thema         | Waterdoelstelling                                                  | Toetsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid    | Waarborgen veiligheidsniveau                                       | 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 | Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem          | Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er nadelige effecten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Riolering     | Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi. | Het bestaande vuilwaterriool blijft gehandhaafd.<br>Het verhard oppervlak wordt grotendeels afgekoppeld. Dit wordt gerealiseerd door naast het vuilwaterriool een regenwaterriool aan te leggen en het regenwater te leiden naar de sloot aan de noordzijde van het plan. Via een eenvoudige infiltratievoorziening (drain met drainagezand) kan infiltratie plaatsvinden. De overstort in duiker op put in het verlengde van de Mr Dr Messtraat zal indien mogelijk gelijktijdig met de aanleg van het regenwaterriool worden verplaatst. |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Watervoorziening                   | 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. | Een regenwaterriool wordt aangelegd om al het hemelwater naar de sloot aan de noordzijde van het plan te leiden. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van een regenton of regenbak en er wordt gestimuleerd bij het Wozoco meer water her te gebruiken.                                                                   |
| Volksgezondheid                    | Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen;<br>Reduceren verdrinkingsrisico's                                                                                                                            | Door het afkoppelen van verhard oppervlak wordt de het aantal overstorten verminderd. Door lozing van extra hemelwater verbetert de doorstroming en waterkwaliteit.                                                                                                                                                     |
| Bodemdaling                        | Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid                                                                                                                                                      | Er is geen sprake van een peilverlaging. Derhalve is bodemdaling niet aan de orde.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grondwateroverlast                 | Tegengaan van grondwateroverlast                                                                                                                                                                                        | In de Verordening Waterhuishouding Zeeland wordt als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden. Aan de richtlijn zal voldaan worden.                                                                                                                      |
| Oppervlaktewater kwaliteit         | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                       | Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen. Het plan heeft geen negatieve consequenties voor oppervlaktewaterkwaliteit. Het te lozen water van daken en verharding is relatief schoon.                                                                                                                   |
| Grondwaterkwaliteit                | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                       | Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er wordt door infiltratie schoon water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.                                                               |
| Verdroging                         | Bescherming Karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden                                                                                                                                                  | Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. De beoogde (woning) bouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen, dus verdroging is hier niet aan de orde.                                                                       |
| Natte Natuur                       | Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur                                                                                                                  | Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.                                                                                                                                                                              |
| Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen | Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.                                                                                                                                                                  | Rekening wordt gehouden met de overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB). Daarnaast wordt bij de herinrichting van de Oud Ovezandseweg rekening gehouden met vrije onderhoudstroken met een breedte van 5m aan de planzijde naast de bestaande sloot (gedeelte wegberm naast sloot ligt in plangebied). |
| Waterschapswegen                   | Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor                                                                                                                                                                  | Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### 4.4 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De projectlocatie ligt op grote afstand (> 3,5 km) van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en op 500 meter van de Blazekoppolder, een agrarisch beheersgebied, welke deel uit maakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur 2009. Verder ligt het plangebied niet in of in de nabijheid van gebieden vallend onder de Natuurbeschermingswet.

Door Arcadis is op 6 oktober 2008 een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd. De conclusie uit deze quick scan luidt als volgt:

De feitelijke inrichting van het projectgebied leidt vooralsnog niet tot knelpunten ten aanzien van de Flora- en faunawet. Hieronder een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

- Voordat met de bouw en de renovatie van de gebouwen in het projectgebied kan worden begonnen, moet het gebruik door vleermuizen worden vastgesteld door een vleermuisonderzoek gedurende meerdere rondes in verschillende periodes van het jaar. Onderzoeken moeten worden gedaan naar het voorkomen van winterverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen en baltsplaatsen.
- Onderzoek naar winterverblijfplaatsen kan worden gedaan door de gebouwen in de wintermaanden te betreden (twee onderzoeksrondes). Zomerverblijfplaatsen kunnen worden onderzocht in de maanden juli en augustus (twee onderzoeksrondes). Onderzoek naar baltsplaatsen (waaronder ook de bomen) dient in de in de maanden augustus en september te worden uitgevoerd (twee onderzoeksrondes).
- De werkzaamheden in het projectgebied dienen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen dat verboden handelingen ten aanzien van broedvogels plaatsvinden.
- Het doden van (eventueel amfibieën en) kleine grondgebonden zoogdieren kan voorkomen worden door buiten het winterseizoen te werken.
- Voor de overige beschermde zoogdier- en amfibiesoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusie is op 19 december 2009 door Bureau Woets' Insecten onderzoek gedaan naar vleermuizen in het centrum van Ovezande in het kader van het masterplan en de Flora- en faunawetrapportage.

### *Conclusie*

Globaal bekeken is het dorpscentrum van Ovezande een goed jachtgebied voor vleermuizen als de verschillende delen van het dorp in hun samenhang worden bekeken zoals vleermuizen die samenhang ervaren. Het centrum rond de RK Kerk en de school is ook belangrijk als kruispunt van vliegroutes tussen de verschillende groene jachtgebieden in Ovezande.

Dat alleen de waarde van het dorpsgebied voor de gewone dwergvleermuis kon worden vastgesteld heeft te maken met het beperkte aantal avonden en ochtenden waarnemen; overigens gedaan volgens het protocol van de Gegevens Autoriteit Nederland. Bij meer bezoeken aan het dorpsgebied in de late avond of de vroege ochtend mag worden verwacht dat zeker ook de laatvlieger te zien en horen zal zijn en mogelijk ook de bruine grootoorvleermuis.

**Advies**

Het eventueel rooien van bomen rond de RK kerk en bij de basisschool kan het centrale, essentiële deel van het vleermuismilieu in het dorp aantasten. Een gedachte verkleining van het bomenareaal in het centrum is riskant voor de vleermuizen en lijkt moeilijk door compenserende of mitigerende maatregelen op te vangen. Wel lijken er in Ovezande uitwijkmogelijkheden voor vleermuizen te zijn wanneer de vliegroutes in de richting van de Plataanweg kunnen worden verbeterd.

Het kundig opruimen van enkele bomen (dunning) om goede groeiomstandigheden van de andere bomen te handhaven en (dunning) hoeft geen verkleining van het jachtgebied in het centrum te betekenen.

**4.5 Milieuhinder**

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

De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van woningen, een brede school en een woon-zorgcomplex. De woningen, een brede school en een woon-zorgcomplex betreffen geluidsgevoelige functies. De school betreft echter zelf ook een functie met een milieuzonering.

Voor basisscholen is in de VNG brochure een afstand van 30 meter opgenomen vanwege geluid. Per 1 januari 2010 is er een wijziging voor wat betreft het geluid van spelende kinderen op (basis)schoolpleinen die geheel ingesloten liggen tussen andere bebouwing, de zogenaamde 'binnenterreinen'. Voor die situaties zal het geluid van stemmen op het schoolplein niet meer worden betrokken bij het beoordelen van de geluidsbelasting. Voor schoolpleinen die niet ingesloten liggen tussen andere bebouwing gebeurt dat nu ook al en verandert er dus niets. Het schoolplein behorende bij de brede school in Ovezande is een dergelijk "binnenterrein" en hier zal dus het geluid van spelende kinderen niet mee worden gerekend.

De woningen, een brede school en een woon-zorgcomplex zijn gelegen in een gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) met een stap verkleind worden.

De richtafstand van de volgende in en grenzend aan het gebied gelegen functies bedraagt in gemengd gebied:

| Adres                    | Functie                                              | Zonering in m |
|--------------------------|------------------------------------------------------|---------------|
| Oud Ovezandseweg 3 en 5  | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)           | 10            |
| Burg. Andriessenstraat 1 | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs | 0             |
| Hoofdstraat 54           | Buurt- en clubhuizen                                 | 10            |
| Hoofdstraat 58           | Kerkgebouwen e.d.                                    | 10            |
| Pastoor Fransestraat     | Begraafplaats                                        | 0             |

De bovengenoemde afstanden bedragen alle minder dan de beoogde afstanden waarop de functies van elkaar vandaan worden gebouwd. Derhalve is de conclusie dat het aspect milieuhinder niet van invloed is ten aanzien van beoogde ontwikkeling.

#### **4.6 Geluidhinder**

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe 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 conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

De wegen in en rondom het plangebied zijn 30 km wegen waarvoor akoestisch onderzoek niet nodig is.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit niet meer van toepassing. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

##### Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 inwerking getreden en sindsdien ligt de grens op 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van de stoffen PM10 als NO2. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past

binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als een project niet leidt tot een toename groter dan 3% voor zowel PM10 als NO2, dan vindt geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats.

#### De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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:*

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

#### Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft minder dan 1500 woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling onder het 3 % criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.8 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals 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 worden 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 objecten<sup>1</sup>. 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.

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.

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

### Transportroutes

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

### Buisleidingen

Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Buiten het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig, waarvan de invloedsfeer tot binnen het plangebied reikt. Echter, als een ontwikkeling onder de 1% letaliteitsgrens van het groepsrisico blijft zijn geen maatregelen nodig. Gebleken is dat de buiten het plangebied aanwezige aardgastransportleiding binnen de

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>.

1% letaliteitgrens ligt. Derhalve vormt de aardgastransportleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.9 Overige belemmeringen**

##### **4.9.1 Kabels en leidingen**

In paragraaf 4.7 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij eventuele bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen. Op de aanwezige aardgastransportleiding is in paragraaf 4.8 ingegaan.

##### **4.9.2 Bufferzone**

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. 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 50 meter in acht te worden genomen.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. In het bestemmingsplan Borsels Buiten is nieuwvestiging van agrarische bedrijven nabij de rand van de kern niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor o.a. het inplanten van boomgaarden binnen een zone van 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit vergunningstelsel houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing niet zondermeer nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied reeds worden uitgesloten. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in een bufferzone voorzien.

#### **4.10 Integrale woonkwaliteit**

Bij de uitvoering van de onderhavige ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaam bouwen. De maatregelen van het duurzaam bouwen zijn erop gericht de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een woning of utiliteitsgebouw, vanaf winning van de grondstof, het ontwerp, de bouw tot en met de sloop, te beperken. Hieronder komen een aantal maatregelen aan bod.

- Het gebruik van aardwarmte door middel van warmtepompen is toegestaan. Hierdoor wordt het gebruik van fossiele brandstoffen aanzienlijk beperkt, omdat de warmtepomp met behulp van een kleine hoeveelheid aandrijfenergie (elektra) een grotere hoeveelheid bruikbare warmte maakt. De warmtebron blijft bovendien altijd beschikbaar en is in praktisch eindeloze hoeveelheden aanwezig. Uit onderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied geschikt is voor warmtepompen.
- Ook het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan. Wel wordt geadviseerd om de kleurstelling en locatie van de zonnepanelen voor te leggen aan de welstandscommissie, tenzij het gaat om een zonnecollector, die als een bouwvergunningsvrij bouwwerk kan worden aangemerkt.
- In dit plan wordt het levensloopbestendig bouwen mogelijk gemaakt. Het betreft hier het mogelijk maken van het gebruik van het bijgebouw, bijvoorbeeld de garage, voor levensloopbestendig wonen. Dit houdt in dat de woning zodanig is ingericht dat iedereen er zelfstandig kan wonen, ongeacht aard en omvang van de hulpvraag. Een volledig woonprogramma kan via deze ontheffing op de begane grond gerealiseerd worden.
- Nu en in de toekomst zullen mogelijk meer vragen komen m.b.t. het plaatsen van kleine windturbines op het perceel of aan de bebouwing zelf. Ter voorkoming van wildgroei aan windturbines in de woonomgeving en het buitengebied is voor de plaatsing van windturbines een bouwvergunning nodig. Deze windturbines worden niet wenselijk geacht binnen een woonomgeving. In de regels van dit plan is opgenomen dat een windturbine niet kan worden opgericht. Deze regel is opgenomen vanwege het feit dat een windturbine storend is voor de directe omgeving. De redenen hiervoor zijn de constante draaiing, de slagschaduw en de geluidsoverlast. Daarnaast zou er zonder regelgeving een ongewenste dichtheid kunnen ontstaan vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit.

## **5 JURIDISCHE VORMGEVING**

### **5.1 Planvorm**

Het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2e herziening 2010" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een herstructurering in de kern Ovezande. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van "Kern Ovezande, 2<sup>e</sup> herziening 2010" bestaat uit één kaartblad.

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

### **5.2 Toelichting op de bestemmingen**

#### **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**

##### *Gemengd-1 (artikel 3)*

De gronden binnen de bestemming "Gemengd-1" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en wonen. De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn enige ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

#### *Gemengd-2 (artikel 4)*

De gronden binnen de bestemming "Gemengd-2" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en wonen. De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn enige ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

#### *Groen (artikel 5)*

Binnen de bestemming "Groen" mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *Maatschappelijk (artikel 6)*

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot "Maatschappelijk". Ter plaatse van het dorps huis is een aanduiding "feestzaal" opgenomen waarbij verwezen wordt naar de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij dit plan. Door deze aanduiding toe te voegen is het mogelijk om horeca-activiteiten welke voorkomen in categorie 2a, waaronder: bar, biljartcentrum, zalenverhuur, plaats te laten vinden.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. Ook zijn enige ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

#### *Verkeer (artikel 7)*

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als "Verkeer". De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

#### *Wonen (artikel 8)*

Een deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van een bouwaanduiding, onderscheid gemaakt in meerdere bebouwingstypen, namelijk: vrijstaand, twee-aaneen, aangebouwd, drie-aaneen en patio. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen 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 15 meter.

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. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ontheffingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten, voor een kortere afstand tot zijdelingse bouwperceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ook is er een ontheffingsbevoegdheid voor detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en logies met ontbijt opgenomen.

### **3. ALGEMENE REGELS**

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 9)*

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

#### *Algemene bouwregels (artikel 10)*

In artikel 10 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 11)*

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de gronden geregeld. Hiervan kan ontheffing worden verleend indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *Algemene ontheffingsregels (artikel 12)*

In artikel 12 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 13)*

In artikel 13 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

*Algemene procedureregels (artikel 14)*

In artikel 14 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 14.

#### **4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

*Overgangsrecht (artikel 15)*

Conform artikel 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is artikel 16 toegevoegd betreffende het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

*Slotregel (artikel 16)*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2<sup>e</sup> herziening 2010".

## 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op locatie aan het Willem Tellpad/Pastoor Fransestraat, het woon-zorgcomplex is een initiatief van de woningbouwcoöperatie R&B Wonen. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Voor de onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wro (anterieure overeenkomst) tussen de gemeente Borsele en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

De overige gronden zijn alle in bezit van de gemeente Borsele. Hiervoor geldt dat de kosten voor de grondexploitatie via de gronduitgifte worden geregeld. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6, 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 met betrekking tot het Wozoco economisch uitvoerbaar is. De totale stichtingskosten van het Wozoco bedragen € 6.380.000,00 inclusief BTW. De betreffende investering door R&B Wonen zal gedekt worden vanuit de huurinkomsten en een extra bijdrage uit het vermogen van R&B Wonen. De totale stichtingskosten voor de door R en B Wonen op te richten woningen grenzend aan de Burgemeester Andriessenstraat en de Prins Willem-Alexanderstraat bedragen €1.080.000,--. De betreffende investering door R&B Wonen zal gedekt worden vanuit de verkoopopbrengst.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van de brede school, woningen en de buitenruimte wordt verwezen naar het raadsbesluit van 5 juni 2008. Dit raadsbesluit is opgenomen in de bijlage.

## **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 gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. De reacties zijn verwerkt in een inspraakrapport welke in de bijlage is opgenomen.

### **7.2 Overleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- VROM
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het vooroverlegrapport. Het vooroverlegrapport is opgenomen in de bijlage.



## 8. GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 8 mei 2010 tot en met 29 juni 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern Ovezande, 2<sup>e</sup> herziening 2010" voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan zes zienswijzen ingediend. Aan deze zienswijzen is gedeeltelijk aan tegemoetgekomen. Het plan is daarnaast ambtshalve op enkele punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

### Ambtshalve wijzigingen:

- op de plankaart wordt aan de westzijde van het schoolplein van de brede school de plankaartgrens iets verschoven en is het bouwvlak voor de buitenberging aangepast;
- in de toelichting zijn ambtshalve enkele redactionele aanpassingen toegepast.

### Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

- paragraaf 4.8 "Externe veiligheid" en 4.9 "Kabels en leidingen" van de toelichting zijn aangepast.

