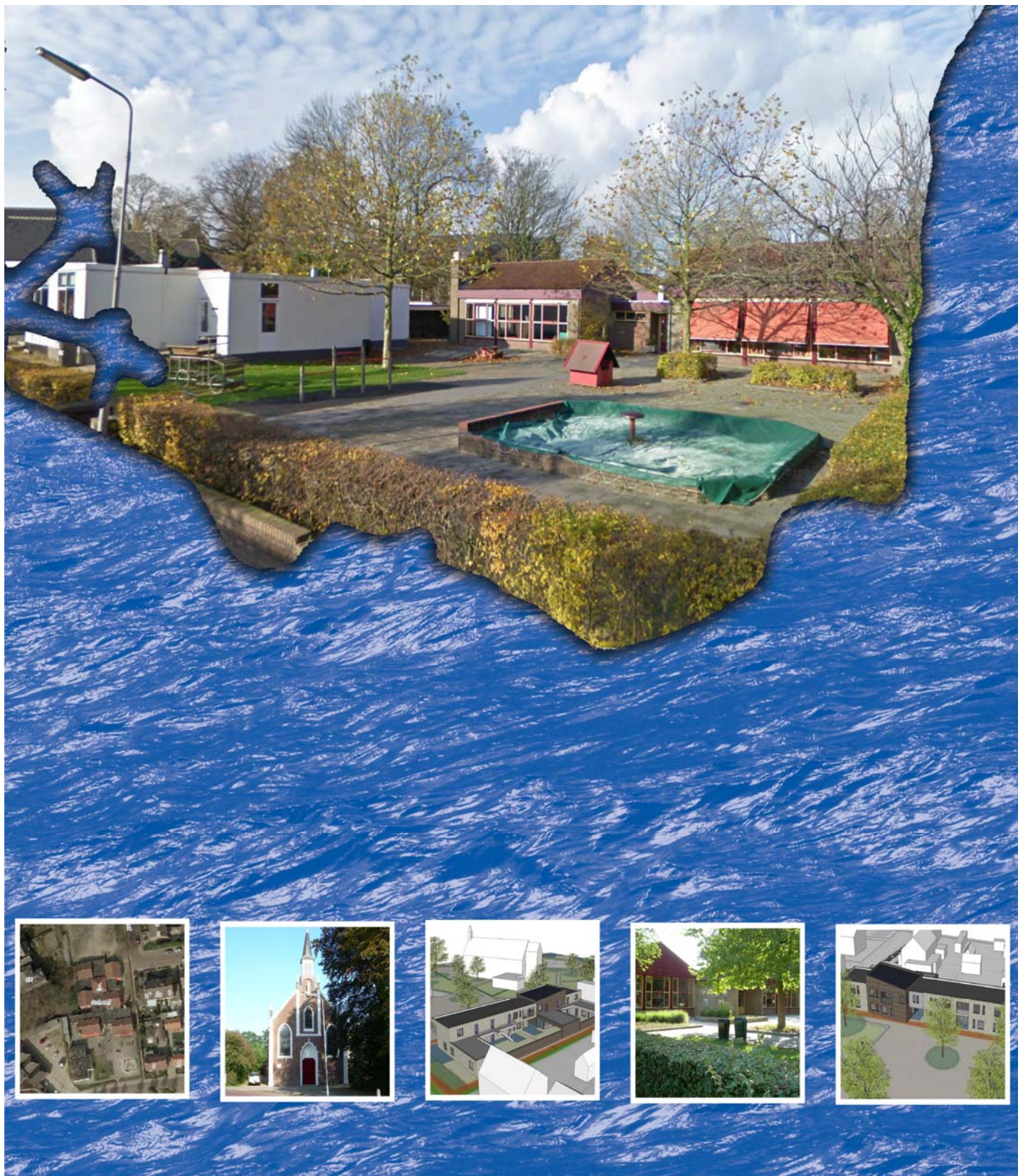




Bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014'

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 6 februari 2014

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel

Borsele
Bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014'

imronummer
projectnummer

NL.IMRO.0654.BPOZ4HZ2014-0003
BS4447

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

20 augustus 2013
8 oktober 2013
6 februari 2014



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014' in de gemeente Borsele.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van de toelichting	3
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde ontwikkeling	6
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Toetsing beleidskaders	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	19
4.1	Bodem	19
4.2	Archeologie	19
4.3	Cultuurhistorie	21
4.4	Water	22
4.5	Ecologie / flora en fauna	26
4.6	Milieuhinder	27
4.7	Geluidhinder	27
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Externe veiligheid	28
4.10	Overige belemmeringen	31
5	JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1	Planvorm	33
5.2	Toelichting op de bestemmingen	33
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	39
7.1	Maatschappelijke toetsing	39
7.2	Overleg	39
8.	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	41

BIJLAGENBOEK:

1. Bodemonderzoek;
2. Archeologisch onderzoek;
3. Onderzoek vleermuizen;
4. Inspraak- en vooroverlegrapport.



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 de verschillende herstructureringsopgaven in de kern Ovezande. In dit kader is van belang de nieuwbouw van een brede school aan de Oud Ovezandseweg. Deze school is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. De 'oude' basisschool "De Zandplaat" aan de Burgemeester Andriessenstraat heeft hierdoor haar functie verloren en zal op termijn gesloopt worden. Deze school wordt momenteel tijdelijk door de gemeente Borsele gebruikt als onderkomen nu het gemeentehuis in Heinkenszand wordt verbouwd.

Uitgangspunt voor de vrijkomende gronden na sloop van de oude basisschool is het realiseren van woningbouw. Dit uitgangspunt is ook planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 2^e herziening, 2010'. R&B wonen heeft de ontwikkeling van een deel van deze gronden op zich genomen. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat de vrijkomende gronden naast de woonfunctie ook gebruikt moeten kunnen worden voor zorg gerelateerde functies aan huis. Momenteel staat R&B wonen de huisvesting van mensen met een langdurige psychiatrische aandoening die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen voor.

Momenteel vigeert voor de onderhavige gronden het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 2^e herziening, 2010". Dit bestemmingsplan maakt met name de voormelde zorgfunctie niet mogelijk. De gronden hebben hiervoor niet de juiste bestemming, maar ook de bouwregels maken de beoogde nieuwbouw niet mogelijk. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan voor dit deel van de kern Ovezande gedeeltelijk te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan "Kern Ovezande 4^e herziening 2014" vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014 heeft een oppervlakte van circa 1344 m². Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2.

1.2 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. De onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014' en kent de volgende opzet. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uit-

voerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en het overleg behandeld.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijk

Het plangebied van de onderhavige gronden is gelegen in het centrum van Ovezande. Het plangebied maakt functioneel deel uit van een groter ruimtelijk gebied rondom de kerk en de omgeving van het dorps huis. Dit gebied 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. Het gebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Zo zijn hier de kerk en het dorps huis aanwezig. De Hoofdstraat kent een concentratie van winkels en bedrijvigheid. Op de plaats van de beoogde ontwikkeling is de 'oude' basisschool gelegen, welke momenteel niet meer als zodanig in gebruik is. De gemeente Borsele heeft het gebouw tijdelijk in gebruik genomen, nu het gemeentehuis te Heinkenszand wordt verbouwd. Na vertrek door de gemeente Borsele uit het gebouw, zal het worden gesloopt. Zoals reeds in het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 2^e herziening, 2010" is opgenomen, zullen de leeg komende gronden ingevuld worden met woningbouw. Op deze manier zal het bestaande idee van een plein tussen de nieuw op te richten woonbebouwing en het dorps huis en de kerk meer vorm krijgen.



Figuur 4: Gebied rondom de kerk en het dorps huis

Functioneel

De kern Ovezande kan getypeerd worden als een rustige kern met een landelijk en dorps woonmilieu. Binnen de kern zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig; het dorps huis 't Trefpunt, de R.K. Kerk, basisschool de 'Zandplaat'. Voorts zijn er commerciële voorzieningen als een bouwmarkt, een supermarkt (Attent), een bakker en horeca voorzieningen aanwezig.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is feitelijk niet veel anders dan reeds in het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 2^e herziening, 2010' is opgenomen, met dit verschil dat er momenteel concrete plannen bestaan voor het realiseren van de bebouwing aan het plein aan de achterzijde van het dorps huis en dat er een andere doelgroep wordt voorgestaan. Het primaire doel is nu zorgwonen (van mensen met een langdurige psychiatrische aandoening). De woningen worden echter zodanig ingericht dat deze ook voor regulier wonen kunnen worden gebruikt. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de toevoeging van de zorgfunctie mogelijk.



Figuur 5: Indicatieve indeling van de appartementen

De beoogde woonbebouwing zal in de vorm van een appartementengebouw worden gerealiseerd (zie figuur 5 en 6). Het gebouw zal maximaal 15 appartementen tellen, alsmede een gemeenschappelijke woonkamer, een kantoor en een logeerkamer voor het zorgpersoneel. Het appartementengebouw zal in de vorm van een 'W-vorm' worden gerealiseerd en telt twee verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 8 meter. De oppervlakte van het gebouw bedraagt ongeveer 580 m². Het gebouw zal uitgevoerd worden met een plat dak. Door de 'W'-vorm van het gebouw ontstaan er twee

binnenruimten (binnentuinen). De verdieping van het gebouw is aan de achterzijde voorzien van een balustrade, waarop de appartementen uitkomen. De voorzijde van het gebouw kent voor elk appartement een buitenruimte. Op de verdieping is dit een balkon.

De appartementen kunnen zoals reeds is aangegeven gebruikt worden voor zorgwonen, als mede voor de reguliere woonfunctie.



Figuur 6: Indicatieve aanzichten beoogde situatie

Verkeer/Parkeren

Met betrekking tot het verkeer/parkeren geldt voor alle straten een 30km/u regime. Het parkeren is voorzien op het plein gelegen voor de appartementen. Dit parkeerterrein zal met name gebruikt worden door bezoekers aan de zorgappartementen, het perso-

neel dat overdag aanwezig is en mede door gebruikers van het dorpshuis. De zorgbehoevenden beschikken niet over een auto.

Ten behoeve van de functie wonen met zorg wordt een parkeernorm aangehouden van 0,6 parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat er een parkeervraag van circa 10 parkeerplaatsen zal optreden.

Indien de zorgwoningen als regulier wonen gebruikt gaan worden dient rekening gehouden te worden met aan andere parkeernorm, namelijk minimaal 0,8 tot maximaal 1,6 parkeerplaatsen per appartement. Dit betekent dat er in die situatie voorzien moet worden in minimaal 12 tot maximaal 24 parkeerplaatsen.

In het kader van eerdere ontwikkelingen in het centrumgebied van Ovezande is reeds een parkeerbalans opgesteld. Uit deze parkeerbalans blijkt dat het parkeeraanbod rondom de kerk, het dorpshuis en de nieuw te bouwen woningen 56 parkeerplaatsen bedraagt.

De toekomstige parkeercapaciteit is ruim voldoende om te kunnen voorzien in minimum parkeervraag.

Openbare ruimte

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 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 langzaamverkeersroutes doorkruisen het dorpshart.



Figuur 7: Openbare ruimte

De bestaande verkeersstructuur blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Nieuwe langzaamverkeersverbindingen nodigen uit tot gebruik door voetganger en fietser.

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 dorpshuis. De noordzijde van de Schutterstraat wordt voorzien van een doorgaande boombeplanting in een grasberm met de mogelijkheid van grasparkeerplaatsen.

3 BELEIDSKADERS

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Nationaal Landschap

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Zuidwest-Zeeland, waarin de gemeente Borsele is gelegen, is aangewezen als een dergelijk 'Nationaal Landschap'. Dit gebied kent de volgende kernkwaliteiten:

- kleinschalige openheid;
- groen karakter;
- duinen, kreekruigen, kommen;
- polderpatroon en kreekrestanten;
- verdedigingswerken;
- overgang kust – dekzand.

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In paragraaf 3.1 is deze ladder reeds toege-licht.

Verordening ruimte provincie Zeeland

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

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is artikel 2.17 Landschap en erfgoed opgenomen ten aanzien van behoud en bescherming van de daar voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen in dit gebied. In de desbetreffende paragraaf (cultuurhistorie) wordt dit artikel behandeld. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, recreatie, wind-energie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

3.3 Regionaal beleid

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

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, 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 maakt deel uit van de balansgebieden. In de balansgebieden wordt een terughoudend woningbouwbeleid voorgestaan. Zolang er een woonvraag vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling van de kern zelf is én zolang het landschap en de dorpsstructuur een verdere ruimtelijke ontwikkeling kunnen verdragen, is in deze gebieden dorpsuitbreiding mogelijk. Inbreiding/ herstructurering om daarmee de dorpsstructuur te verbeteren is te allen tijde mogelijk.

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.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Borsele (2009)

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

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

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

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 4^e herziening, 2014' is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- 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 dorpshart 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. Deze plannen bedienen de verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

Groeien in kwaliteit. Woonvisie 2010-2015

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

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

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

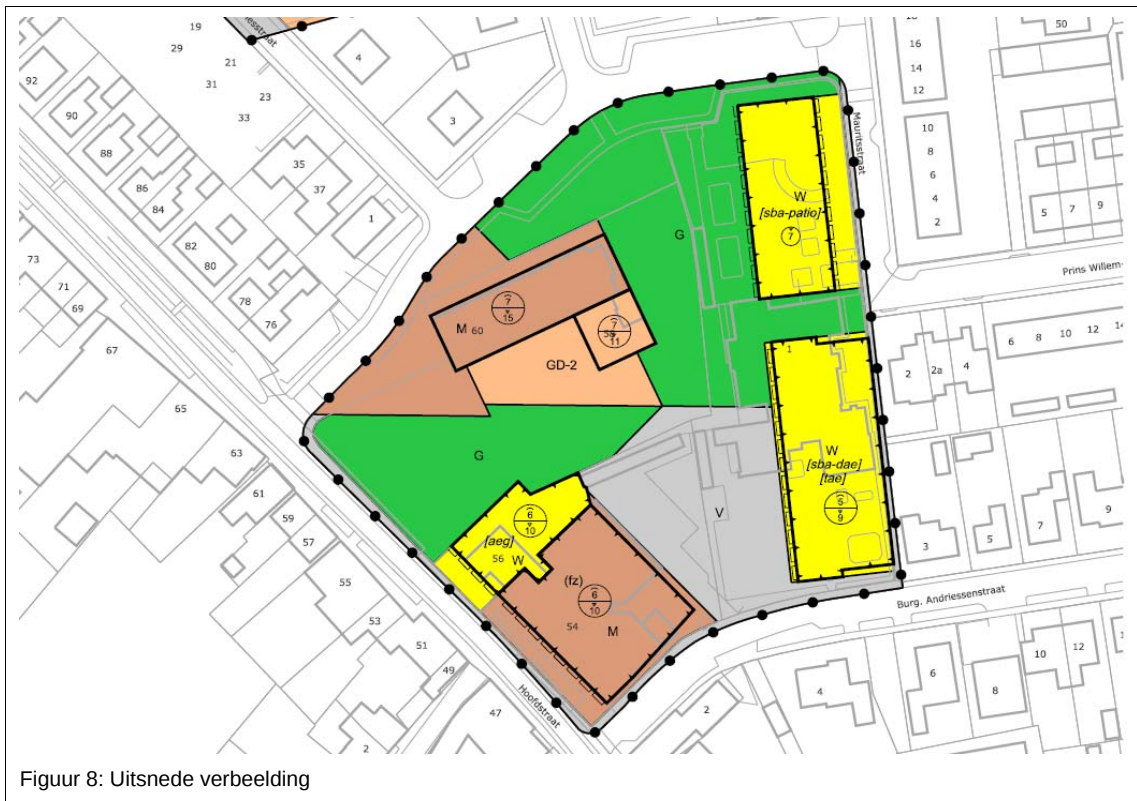
Woningbouwmonitor gemeente Borsele versie januari 2013

Ieder jaar wordt er een woningbouwprogramma opgesteld. Deze planning omvat een periode van 10 jaar. De planning wordt gemaakt samen met de andere Bevelandse gemeenten en in overleg met de Provincie Zeeland. Er vindt dus ieder jaar monitoring plaats van de geplande woningen en de gebouwde woningen.

In deze monitor is voor de periode vanaf 2013 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Borsele. In de planning zijn voor bijzondere woonvormen in Ovezande 33 woningen tot 2019 voorzien. Vanaf 2013 is er een restcapaciteit van 16 woningen.

Bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 2^e herziening, 2010'

De gronden voor de huidige ontwikkeling zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 2^e herziening, 2010'. De gronden hebben de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het realiseren van twee onder-een-kap woningen en drie-aan-een woningen mogelijk. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht, waarbij de voorgevel in de daarvoor aangegeven gevellijn dient te worden gebouwd. Functioneel mogen de woningen alleen voor regulier wonen worden gebruikt. De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 5 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter.



3.5 Toetsing beleidskaders

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen :

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1.

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De bouw van maximaal 15

appartementen in het centrum van Ovezande, zoals hiervoor aangegeven een inbreidingslocatie, is passend in het regionale woningbouwprogramma.

Ad 2.

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

Ad 3.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Via de Burgemeester Andriessenstraat en de Schutterstraat takken de wegen aan op de Hoofdstraat. Via de Hoofdstraat wordt het dorp zowel in noordelijke als zuidelijke richting ontsloten. In noordelijke richting takt deze weg uiteindelijk aan op de N62, in zuidoostelijke richting de N665 en N666.

Daarnaast kent Ovezande twee bushaltes, één aan de Hoofdstraat en één aan de Plataanweg. Deze worden gebruikt door de regionale busdienst.

Nationaal Landschap

De Zak van Zuid-Beveland, waarin de projectlocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is aangewezen als Nationaal Landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden, zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk. In woonkernen gelegen in het Nationaal Landschap geldt een kwalitatieve doelstelling gericht op behoud en het versterken van de ruimtelijke structuur door onder andere inbreiding. De beoogde appartementen liggen midden in het dorp, reeds bebouwd gebied. De voormalige basisschool zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden appartementen met zorgcomponent teruggebouwd. Op basis van voorgaande overweging kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling de belangen van het Nationaal Landschap niet aantast en daarmee niet in strijd is met het rijksbeleid.

Conclusie

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

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Destijds zijn er in het kader van de 2^e herziening reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken gelden nog steeds. De conclusie uit deze onderzoeken is dat gezien de mate en omvang van de verontreinigingen in de grond kan worden afgeleid dat er op beide deellocaties geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het verkennend en nader bodemonderzoek (uitgevoerd door Tritium d.d. 29 maart 2010 en 28 mei 2010) is opgenomen in bijlage 1.

4.2 Archeologie

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

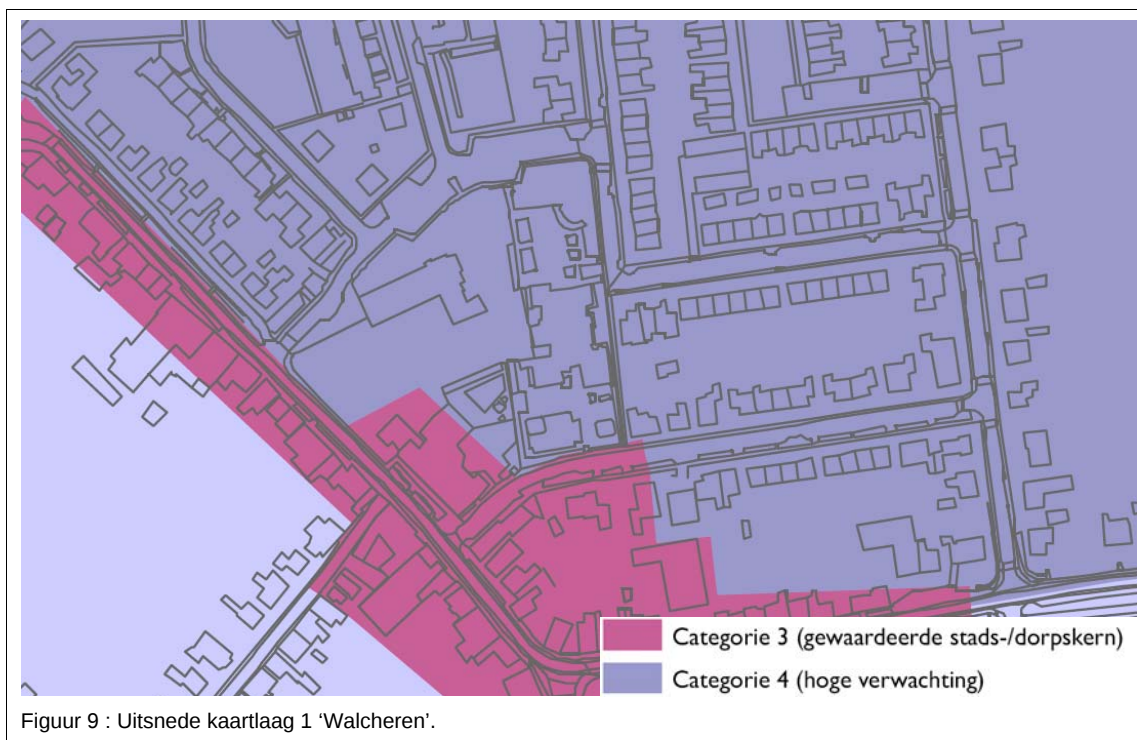
Gemeentelijk archeologiebeleid

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

Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Borsele' (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de be-

leidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m² wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.



Toetsing beoogde ontwikkeling aan archeologiebeleid

Voor het plangebied is, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 'Walcheren' in casu maatgevend is), categorie 3 en 4 van toepassing. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door SOB Research is in september 2013 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen verricht. Uit de aanbevelingen van dit onderzoek blijkt dat hoewel er theoretisch een kans bestaat dat ter plaatse van het plangebied intacte archeologische resten uit de periode 1300-1800 A.D. aanwezig zouden kunnen zijn, wordt deze kans echter zeer gering geacht. Dit vanwege het ontbreken van historische aanwijzingen voor de aanwezigheid van voormalige bebouwing, de relatief grote afstand ten opzichte van het oude bebouwingslint van Ovezande, het ontbreken van aanwijzingen in de boringen, de relatief ondiepe ligging waarop dergelijke resten zouden kunnen worden verwacht en de relatief grote zone met bebouwing uit de tachtiger jaren van de 20^{ste} eeuw, waar diepere bodemverstoringen aanwezig zullen zijn.

Op basis van voornoemde argumenten wordt een aanvullend archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

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

Historische (stede)bouwkunde

Dijkdorp

Ovezande kan aangemerkt worden als een dijkdorp. Dijkdorpen komen in heel Zeeland voor en zijn niet zoals het ringdorp en het voorstraatdorp voornamelijk gerelateerd aan het oud- of nieuwland. Dijkdorpen, zoals de naam al zegt, zijn ontstaan langs dijken en wegdorpen langs (een kruising van) wegen. Dijkdorpen zijn meestal min of meer spontaan ontstaan en vertonen een uiterst eenvoudige, lineaire plattegrond. De dorpen zijn doorgaans gebouwd langs de binnenkant van een zeedijk (soms een kanaal- of polderdijk). Na aandijking van een nieuwe polder was uitbreiding van het dorp mogelijk aan de buitenkant van de oude zeedijk, die niet langer een waterkerende functie had. Een centrum ontbreekt vaak in een dijkdorp en een kerk kwam er alleen als het aantal inwoners groot genoeg was.

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of andere waardevolle gebouwen aanwezig. Naast het plangebied is wel waardevolle bebouwing aanwezig. Het betreft de

Hoofdstraat 56, de St. Aloysiuschool en de Hoofstraat 58 en 60 de kerk (neo gothisch) en de pastorie (waterstaatsstijl).

Historische geografie

Oud-Ovezandpolder

Ovezande is als een eiland ontstaan uit een opwas in de Zwake, een brede zeearm tussen Zuid-Beveland en het eiland Borssele. De Oud-Ovezandpolder is waarschijnlijk aan het eind van de 13e eeuw ingepolderd en werd al snel uitgebreid met de Verlorenkostpolder en de Onze-Lieve-Vrouwepolder. Deze drie polders vormden samen het Eiland Ovezande, dat niet lang als zodanig heeft bestaan. De huidige Zakdijk werd in de 14e eeuw als afsluitdam in de zuidelijke Zwaketak (de Kamer) tussen de eilanden Ovezande (Verlorenkostpolder) en Borssele (Molenpolder) aangelegd. Deze vaste verbinding verenigde de twee voormalige eilanden en had tot gevolg dat de geul dicht slibde en vervolgens werd ingepolderd (Dekker, p. 237-240). De Oud-Ovezandpolder is een agrarische polder met boomgaarden en een deel van de bebouwing van Ovezande.

De ontwikkeling is gelegen in bestaand bebouwd gebied. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De historische (stede)bouwkundige en historisch geografische waarden rondom het plangebied worden niet aangetast.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

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 hoofdwatergang 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 5,00 km ten zuidwesten van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op ongeveer $\pm$ 3.600 meter van het plangebied.

Toekomstige watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele uit 2004 voldoet Ovezande ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. In de Burg. Andriessenstraat is naast het bestaande vuilwaterriool een regenwaterriool aangelegd. Het verhard oppervlak neemt niet toe door de bouw van 14 appartementen. Het gehele plangebied is al grotendeels verhard. Het regenwater van de nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande regenwaterriool in de Burg. Andriessenstraat.

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 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

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

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

Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015

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

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

Het vierde GRP is op 5 april 2012 vastgesteld en heeft als hoofddoel: het continueren van de hoofddoelen van de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen zoals het bereiken van een goede waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast. Het rioleringssysteem moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade te alle tijde te voorkomen. Het hoofddoel is uitgewerkt in vier subdoelen:

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

Waterplan Borsele 2011 - 2014

In het waterplan staan normen genoemd ten aanzien van de waterkwaliteit, waterkwaliteit, voorkomen van grondwateroverlast, afkoppelen van regenwater, beheer en onderhoud van stedelijk oppervlaktewater, ruimtelijke ordening en de inrichting van openbaar water. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterplan Borsele.

Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Scheldestromen heeft tijdens het planproces plaatsgevonden. De overige relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (van- uit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Het verhard oppervlak neemt niet toe. Waterberging is derhalve niet noodzakelijk.

Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik is een optie die wordt gestimuleerd.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen open water in of nabij het plangebied aanwezig. Door het afkoppelen van verhard oppervlak wordt het aantal overstorten verminderd. Door lozing van extra hemelwater verbetert de doorstroming en waterkwaliteit.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het bestaande vuilwaterriool blijft gehandhaafd. Het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Dit wordt gerealiseerd door de regenwaterafvoer aan te sluiten op het regenwaterriool in de Burg. Andriessenstraat.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen 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.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er is geen lozing op het grondwater (geen infiltratie). Het water wordt afgevoerd door het regenwaterriool naar de sloot aan de rand van het dorp. Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied nog in een hydraulische bufferzone.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er zijn geen waterlopen in of rondom het plangebied aanwezig.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.5 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke 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 meer dan 3,5 kilometer afstand van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Verder ligt het plangebied op ca. 600-700 meter afstand van een natuurgebied dat deel uitmaakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Enerzijds betreft het natuurgebied bestaande binnendijken, anderzijds betreft het natuurgebied een agrarisch beheergebied van ecologische betekenis (Blazekoppolder).

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Het terrein is geheel verhard en in gebruik als tijdelijk gemeentehuis. Naar aanleiding van eerder onderzoek naar de flora- en fauna in het kader van het bestemmingsplan voor het centrum van Ovezande 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 (bijlage 3). In de onderstaande alinea's is de conclusie en het advies van het onderzoek weergegeven.

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 groeicondities van de andere bomen te handhaven hoeft geen verkleining van het jachtgebied in het centrum te betekenen.

De bestaande bomen in het centrum blijven gehandhaafd. Binnen het plangebied is slechts één boom (op het voormalige schoolplein) aanwezig welke zal worden gerooid. Het verwijderen van één boom zal geen significant effect hebben op die vliegroute van de vleermuizen. Derhalve vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Milieuhinder

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

De appartementen met zorgcomponent 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
Hoofdstraat 54	Buurt- en clubhuizen	10
Hoofdstraat 58	Kerkgebouwen e.d.	10

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

4.7 Geluidhinder

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

De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Ovezande. De maximaal toegestane snelheid is 30 km/uur. Op basis van jurisprudentie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau, met name binnenshuis. Door de combinatie van de lage

rijsnelheid, de verkeersintensiteit en de situering van de nieuwe appartementen kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat van geluidhinder in casu geen sprake zal zijn.

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

4.8 Luchtkwaliteit

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

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

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

De beoogde ontwikkeling is kleiner dan het 3% criterium. De beoogde ontwikkeling kan derhalve aangemerkt worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

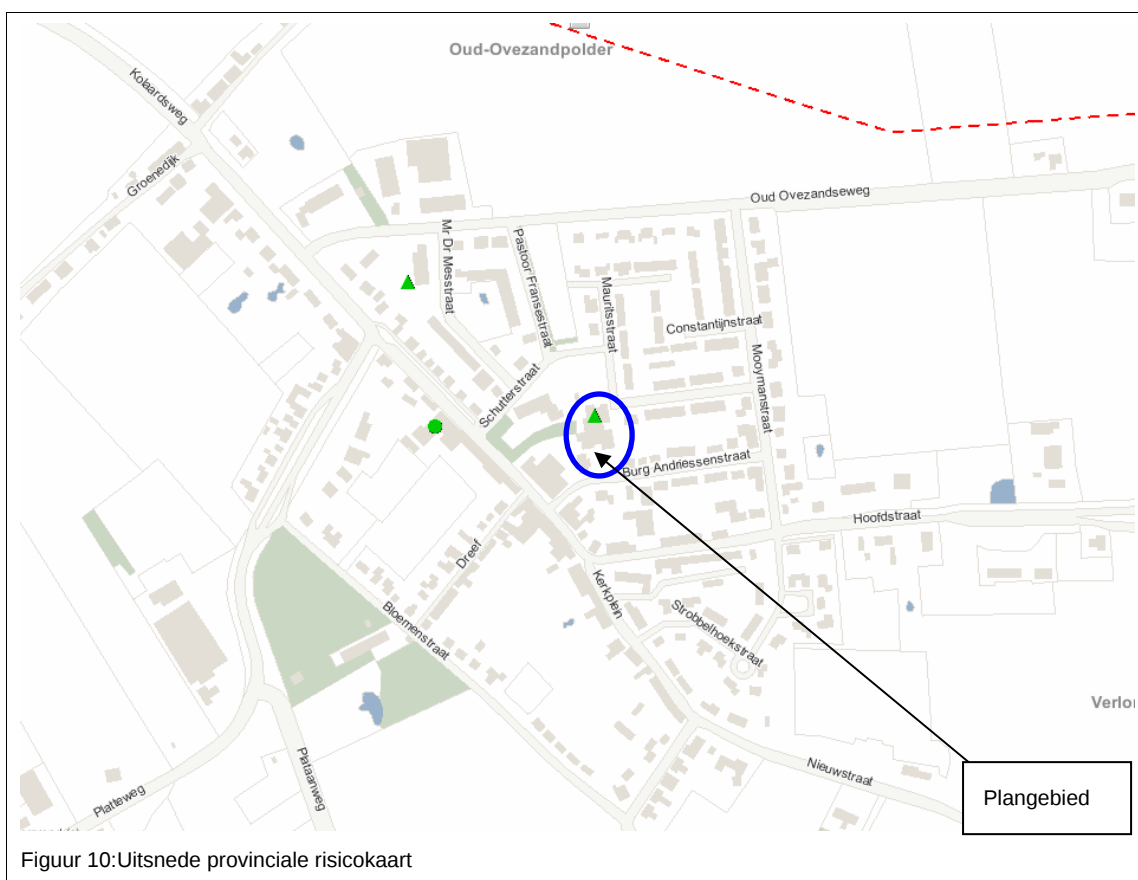
4.9 Externe veiligheid

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

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

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR

is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR 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.



Figuur 10: Uitsnede provinciale risicokaart

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen

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

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

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 de nabijheid van de beoogde bouwlocatie bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats. Op basis van de provinciale risicokaart zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 geldt voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op meer dan 350 meter afstand zijn buisleidingen aanwezig. Dit betreft echter een dermate grote afstand dat de leidingen niet van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

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

Er zijn geen verkeersroutes gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied aanwezig.

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

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

4.10 Overige belemmeringen

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 4e herziening, 2014' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van maximaal 15 nieuwe appartementen. Het voorliggend plan kent een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge versie van 'Kern Ovezande, 4e herziening, 2014' kent één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012'.

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

Verkeer (artikel 3)

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

Wonen (artikel 4)

De projectlocatie is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door middel van een bouwaanduiding is

aangegeven dat uitsluitend het woningtype 'gestapeld' is toegestaan. Hier zijn bouwregels aan verbonden.

Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de totale bouwhoogte. Aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de in de regels bepaalde maatvoeringen. 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 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De afwijkingsregel is opgenomen voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen, het gebruik van de woning voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en logies met ontbijt en het gebruik van de gronden voor windturbines is in dit plan niet toegestaan.

Waarde – Archeologie-1 tot en met Waarde – Archeologie - 4 (artikel 5 tot en met 8)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-1' en 'Waarde – Archeologie-2' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie -1' dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk waarbij de bodemverstoring groter is dan 50 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie - 2' gelden de maten 250 m² respectievelijk 40 cm. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime. Derhalve zijn ook de bestemmingen 'Waarde-Archeologie-3' en 'Waarde – Archeologie-4' in de regels 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 omgevingsvergunning 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 de gronden geregeld. Hiervan kan afgeweken worden bij omgevingsvergunning indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In artikel 12 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene 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 en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 14)

Artikel 14 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afgeweken worden bij omgevingsvergunning tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 15)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan 'Kern Ovezande, 4e herziening, 2014'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

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

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

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

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de plannen. Uit een summier exploitatieoverzicht blijkt dat het plan 'Kern Ovezande, 4e herziening, 2014' financieel haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 29 augustus 2013 tot en met 11 september 2013 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Voorafgaand aan de inspraakperiode heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn zes schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. De samenvatting van de reacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in het inspraakrapport zoals dit is opgenomen in bijlage 4.

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 is overleg gepleegd met:

- Waterschap Scheldestromen;
- Provincie Zeeland.

Waterschap Scheldestromen

Brief van 2 september 2013

Reactie

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan zijn er geen opmerkingen.

Provincie Zeeland

Brief van 10 september 2013

Reactie

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan zijn er geen opmerkingen.

De vooroverlegreacties zijn opgenomen in het vooroverlegrapport zoals weergegeven in bijlage 4.

8. GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Ovezande, 4^e herziening" was van 24 oktober tot en met 4 december 2013 voor iedereen digitaal te raadpleegbaar. Daarnaast lag het plan gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant en de Bevelandse Bode. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. Bij de vaststelling door de gemeenteraad op 6 februari 2014 is besloten niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

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

Plankaart

- Binnen de plangebiedgrens wordt een deel van het perceel kadastraal bekend als 'Borsele AF 2025' meegenomen. Dit deel krijgt de bestemming 'Wonen'.